



**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**



**PERIZIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**Esecuzione Immobiliare n° 291/2016**



Udienza: 22 NOVEMBRE 2018  
Giudice: Antonino Geraci



Il C.T.U.  
Arch. Piero Belli



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Io sottoscritto C.T.U. nominato per l'esecuzione in epigrafe mi sono presentato il giorno 14.09.2017 presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo per l'accettazione dell'incarico e dei quesiti indicati a seguire nei rispettivi capoversi con le relative risposte:

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 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;

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 ai quesiti 1, 2, 3, 4, 5 e 8**

Dall'esame della documentazione prodotta a corredo della procedura in atto e dalle successive visure, risulta che gli immobili pignorati qui sotto elencati:

1) Immobile sito nel Comune di Piansano (VT), VIA FELICE FALESIEDI, SNC, PIANO S1, diritto di piena proprietà, censito al N.C.E.U. di Viterbo, catasto fabbricati, Foglio 1 Particella 925, Sub. 7, Classamento cat C/6, classe 1, consistenza 13 mq., rendita € 15,44;

- 2) Immobile sito nel Comune di Piansano (VT), VIA ....., SNC PIANO S1, diritto di piena proprietà, censito al N.C.E.U. di Viterbo, catasto fabbricati, Foglio 1, Particella 925, Sub. 8, Classamento cat C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 23,76;
- 3) Immobile sito nel Comune di Piansano (VT), ....., SNC PIANO 1, diritto di piena proprietà, censito al N.C.E.U. di Viterbo, catasto fabbricati, Foglio 1, Particella 925, Sub. 13, Classamento cat A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55;
- 4) Immobile sito nel Comune di Piansano (VT), ....., SNC PIANO 1, diritto di piena proprietà, censito al N.C.E.U. di Viterbo, catasto fabbricati, Foglio 1, Particella 925, Sub. 14, Classamento cat A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55;
- 5) Immobile sito nel Comune di Piansano (VT), ....., SNC PIANO 1, diritto di piena proprietà, censito al N.C.E.U. di Viterbo, catasto fabbricati Particella 925, Sub. 15, Classamento cat F/5 (lastrico solare);
- 6) Terreno sito nel comune di MARTA (VT), diritto di piena proprietà, censito al N.C.T. di Viterbo, catasto terreni, Foglio 2, particella 660, Classamento semi Arbor., Classe 1, consistenza 9 ca, R.D. E 0,09 RA. E 0,02, Partita 192;
- 7) Terreno sito nel Comune di MARTA (VT), diritto di piena proprietà, censito al N.C.T. di Viterbo, catasto terreni, Foglio 2, particella 662, Classamento Vigneto Classe 2, consistenza 1 ara e 62 ca, R. D. € 1,09 RA € 0,46, Partita 4074;
- 8) Terreno sito nel Comune di MARTA (VT), diritto di piena proprietà, censito al N.C.T. di Viterbo, catasto terreni, Foglio 2, particella 663, Classamento Vigneto Classe 2, consistenza 13 are, RD e 8,73 RA€ 3,69, Partita 4074;
- 9) Terreno sito nel Comune di MARTA (VT), diritto di piena proprietà, censito al N.C.T. di Viterbo, catasto terreni, Foglio 2, particella 671, Classamento Uliveto Classe 1, Consistenza 30 ca, R.D. € 0,13 RA € 0,05, Partita 2756;
- 10) Terreno sito nel Comune di MARTA (VT), diritto di piena proprietà, censito al N.C.T. di Viterbo, catasto terreni, Foglio 2, particella 673, Classamento Semi Arbor. Classe 2, consistenza 18 ca, RD 0,15 RA € 0,04, Partita 2564;
- 11) Terreno sito nel comune di MARTA (VT), diritto di piena proprietà, censito al N.C.T. di Viterbo, catasto terreni, Foglio 2, particella 772, Classamento Uliveto, Classe 3, consistenza 1 ara e 58 ca, RD € 0,33 RA € 0,12, Partita 4074.

appartengono alla con sede in Viterbo, via Pò

n. 1 C.F. e P. Iva in persona del Presidente del Consiglio di

Amministrazione Sig. , con le seguenti trascrizioni e iscrizioni. **TRASCRIZIONI:**

- STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE NEL VENTENNIO:

o. SOCIETÀ..... suddetta, per il diritto di 1/1 piena proprietà , degli **IMMOBILI IN**

**COMUNE DI PIANSANO**, cui sono pervenuti PER atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Luciano D'Alessandro già di Viterbo Rep. n. 397928,

regolarmente registrato e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 settembre 2002 al n. 13239 del Registro Generale e al n. 10531 del Registro Particolare, dal Comune di Piansano, con sede in Piansano, Codice Fiscale n. 80004570562, **proprietario ultraventennale**;

- SOCIETÀ ..... suddetta, per il diritto di 1/1 piena proprietà degli **IMMOBILI IN COMUNE DI MARTA**, cui sono pervenuti PER atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio imparato di Vetralla Rep. n. 58926 del 16 maggio 2012, registrato a Viterbo il 21 maggio 2012 al n. 4741/1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 22 maggio 2012 al n. 6659 del Registro Generale e al n. 5197 del Registro Particolare, dalla GENERALE SVILUPPO FRA COOPERATIVE, con sede in Roma Piazza San Giovanni in Laterano n. 18/b, Partita IVA, Codice Fiscale e iscrizione presso il Registro delle imprese di Roma n. , REA n. 826248, cui sono pervenuti PER aver acquistato il diritto di piena proprietà dell'area dal COMUNE DI MARTA (**proprietario ultraventennale**) con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Giorgio imparato di Vetralla Rep. n. 58695 del 28 febbraio 2012, registrato a Viterbo il 13 marzo 2012 al n. 2340, trascritto a Viterbo il 14 marzo 2012 ai numeri 3334 del Registro Generale e al n. 2511 del Registro Particolare;

- STATO DELLE TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Convenzione edilizia con il comune di Marta, giusta atto al rogito del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, Rep. n. 58695 del 28 febbraio 2012, trascritto presso l'ufficio provinciale di Viterbo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 14 marzo 2012 al n. 3335 del R.G. e al n. 2512 del R.P. (**gravante sugli immobili di Marta**).

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 24 novembre 2015 al n. 11184 del Registro Particolare e al n. 14623 del Registro Generale, **contro** la SOCIETÀ ..... suddetta ed **a favore** della con sede in Viterbo, codice fiscale ....., atto dell'Ufficiale Giudiziario di Viterbo Rep. n. 1626 del 15 novembre 2015 (**gravante sugli immobili di Piansano e di Marta**);

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare - in data 17 ottobre 2016 al n. 10568 del Registro Particolare e al n. 14085 del Registro Generale, **contro** la SOC. .... suddetta ed **a favore** della ., con sede in Viterbo, codice fiscale ....., atto dell'Ufficiale Giudiziario di Viterbo Rep. n. 1608 del 30 settembre 2016 (**gravante sugli immobili di Piansano e di Marta**).

**ISCRIZIONI:**

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 luglio 2003 al n. 1613 del Registro Particolare e al n. 11476 del Registro Generale, **contro** la SOCIETÀ ..... suddetta ed **a favore** della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.P.A., con sede in Viterbo, codice fiscale

n. 01383000567, derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Luciano D'Alessandro già di Viterbo Rep. n. 413478 del giorno 1 luglio 2003, regolarmente registrato (gravante sugli immobili di Piansano); annotata di restrizione in data 30 ottobre 2014 al n. 13313 del Registro Generale e al n. 1221 del Registro Particolare (con liberazione delle particelle 925 subalterni 7, 8 e 15 del foglio 1);

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 maggio 2012 al n. 697 del Registro Particolare e al n. 6638 del Registro Generale, **contro** la SOCIETÀ ..... suddetta ed **a favore** della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.P.A., con sede in Viterbo, codice fiscale n. 01383000567, derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Furio Giardino già di Viterbo Rep. n. 103909 del giorno maggio 2012, regolarmente registrato (gravante sugli immobili di Piansano).

I dati identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono nelle successive visure catastali e ipotecarie eseguite sugli immobili.

**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);

**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 6 e 11**

Si è provveduto a fare una visura storica camerale in cui risulta che la Società ..... si è costituita il 31/07/1987 attuale Presidente risulta il sig. .... (visura in allegato).

I beni pignorati nel comune di Piansano derivano da una concessione edilizia n. 2464 del 21.09.2002 e successive varianti n. 2828 del 06.03.2008 e n. 2914 del 21.01.2010 facenti parte di una palazzina quadrifamiliare, successivamente accatastata per singole proprietà.

I beni pignorati nel comune di Marta riguardano terreni che sono confluiti nel lotto 3 del Piano di zona Comprensorio C1

**7** - descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

### **Risposta al quesito 7**

Il giorno 30 novembre 2017 il sottoscritto Ctu insieme al Custode, avv. Celeste Orietta alle ore 9,00 come stabilito ci si trovava presso i beni pignorati nel Comune di Piansano,

in via Felice Falesiedi, atteso circa 30 minuti nei quali si è provveduto a fare un giro esterno di perlustrazione, constatato che non si era presentato l'esecutato per poter accedere ai beni immobili, lasciavamo il paese e ci si recava in auto presso il comune di Marta dove si verificava la situazione del terreno pignorato e distinto in Catasto Terreni al F. 2 p.lle 660, 662, 663, 671, 673, 772, in cui non risultava alcuna situazione anomala, terreno lievemente in pendenza con superficie prativa, si procedeva a fare un rilievo fotografico e con ciò terminare i sopralluoghi.

Il successivo sopralluogo nel comune di Piansano è stato svolto in data 2 agosto 2018 in presenza dei carabinieri e del fabbro che ho provveduto all'accesso forzoso dei beni così come descritto nel verbale di accesso (vedere allegato).

I beni pignorati riguardano due alloggi posti al primo e ultimo piano di una costruzione plurifamiliare. L'accesso dalla strada agli alloggi avviene tramite superamento di un piccolo cancello pedonale dove poi si transita in una piccola area scoperta al piano terra comune solo ai due alloggi, proseguendo pochi passi si sale una scala che sempre scoperta conduce ad un piccolo atrio anch'esso scoperto e da qui gli ingressi ai due alloggi posti a destra e a sinistra della scala centrale di cui si è detto (vedere planimetrie e rilievo fotografico).

il primo alloggio rilevato è stato quello a destra distinto catastalmente al F. 1 p.lla 925 sub. 13 qui si è proceduto a verificare le dimensioni delle stanze che sostanzialmente rispecchiano la distribuzione spaziale riportata nelle piante catastali con qualche lieve differenza di alcuni centimetri nel posizionamento dei tramezzi, Nelle piante depositate in comune Invece si è notato che per le pareti fra soggiorno e camera che rispettivamente risultano 3,00 m anziché 3,50 e 5,10 invece che 4,50 in sostanza la parete divisoria fra questi due ambienti è traslata di mezzo metro che però come si è detto, nella pianta catastale è stata correttamente posizionata. Il pavimento risulta essere costituito da mattonelle in monocottura di colore chiaro le pareti risultano intonacate e tinteggiate di bianco mentre nei bagni le pareti sono parzialmente piastrellate come pure la zona cottura della cucina. gli infissi sono con il doppio vetro e la chiusura esterna avviene tramite persiane la porta di ingresso risulta del tipo blindata. Non sono presenti porte interne, i vani porta hanno solo il telaio in legno da cantiere. gli impianti sono sottotraccia ma non sono presenti i radiatori e la caldaia, ne rubinetteria nei bagni e nella cucina, nei due bagni sono presenti rispettivamente una vasca e una doccia ma entrambi sono privi dei sanitari e del lavabo (vedere foto allegate).

La superficie interna calpestabile risulta di circa 84,00 mq.

La superficie del terrazzo è di circa 12,00 mq.

Il secondo alloggio visitato per i rilievi del caso è stato quello a sinistra distinto catastalmente al F. 1 p.lla 925 sub. 14, anche qui sostanzialmente la posizione dei tramezzi e le dimensioni delle stanze rispecchiano quello che si può vedere dalla pianta quotata, e dalla pianta catastale (vedere allegati).

Anche qui si riscontrano sostanzialmente le stesse condizioni descritte nell'alloggio sub 13 (vedere foto allegate).

La superficie interna calpestabile risulta di circa 95,00 mq.

La superficie del terrazzo è di circa 8,50 mq.

Altri beni immobili esegutati risultano essere distinti catastalmente:

al F. 1 p.lla 925 sub. 15 e risulta essere come anche catastalmente definito un lastrico solare non praticabile che funge da copertura ad altro alloggio sito a piano terra e di fianco all'alloggio di sinistra;

al F. 1 p.lla 925 sub. 7 posto auto scoperto in area condominiale di 13 mq circa;

al F. 1 p.lla 925 sub. 8 posto auto scoperto in area condominiale di circa 20 mq.

Gli spazi dei parcheggi non risultano essere segnalati e confinati da strisce di separazione.

**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 l'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 (tamponatura 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;

**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 ai quesiti 9, 10 e 12**

I beni pignorati e descritti risultano adeguatamente e conformemente accatastati.

**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;

### **Risposta ai quesiti 13, 14, 15, 16 e 17**

Comune di Marta

I terreni pignorati ricadono in un'area individuata dal P.U.C.G. (Piano Urbanistico Comunale Generale) in zona "a pianificazione pregressa" (C1 nuova espansione, lotto n. 3 - ricompreso all'interno del piano di zona P.E.E.P.

Nel Piano Territoriale Paesistico l'area in questione si trova in zona Td2 "Aree sottoposte a prescrizioni specifiche", area n.2.

Mentre nel P.T.P Regionale adottato, l'area in esame ricade in "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione".

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico, mentre non risulta essere presenti usi civici dalla risultanze della documentazione comunale.

Comune di Piansano

I beni pignorati si trovano in un'area individuata nel P.R.G. in zona di espansione C1 (zona P.E.E.P. - Piano di zona 167) Loc.tà Marinello.

La concessione edilizia ad eseguire la costruzione di 14 alloggi di cui fanno parte i beni pignorati risulta dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del comune identificata al n. 2464/2002 pratica n. 2464/2001, ultima documentazione in possesso dell'archivio comunale riguarda una Denuncia di inizio attività riguardante piccole modifiche alle tramezzature interne, presentata in data 7 novembre 2013 non risultano essere presenti documentazioni di fine lavori e certificati di agibilità.

Presso il Comune non sono state individuate altre pratiche che facciano riferimento al bene in questione per gli anni a seguire.

Il progetto presente nella pratica della concessione suddetta con le successive varianti (vedasi allegato) rispecchia sostanzialmente quanto trovato in loco e quanto fedelmente accatastato nelle planimetrie degli appartamenti e posti auto.

L'area in oggetto dove ricade il bene pignorato, non risulta gravata da usi civici.

Non risultano al momento spese di gestione o spese condominiali su eventuali beni comuni rilevabili.

**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 alleggando 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 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 nei 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;

### **Risposta ai quesiti 18, 19, 20, 21, 22 e 23**

Il beni pignorati vengono a costituire nella vendita 6 lotti.

Nel Comune di Marta il lotto sarà unico denominato Lotto 1 riguarda i terreni che hanno costituito la convenzione fra il comune e la società cooperativa edile La Rocca a r.l. quest'ultima subentrante come acquirente dell'area alla cooperativa Co.ge.sco.

Nel Comune di Piansano i lotti saranno pari a 5, così come risultano accatastati e così elencati:

Lotto 2

Alloggio censito al N.C.E.U. di Viterbo, catasto fabbricati, Foglio 1, Particella 925, Sub. 13

Lotto 3

Alloggio censito al N.C.E.U. di Viterbo, catasto fabbricati, Foglio 1, Particella 925, Sub. 14

Lotto 4

Lastrico solare censito al N.C.E.U. di Viterbo, catasto fabbricati Particella 925, Sub. 15

Lotto 5

Posto auto scoperto, censito al N.C.E.U. di Viterbo, catasto fabbricati, Foglio 1 Particella 925, Sub. 7

Lotto 6

Posto auto scoperto, censito al N.C.E.U. di Viterbo, catasto fabbricati, Foglio 1 Particella 925, Sub. 8.

Gli Immobili risultano, dal sopralluogo effettuato, gli alloggi liberi, tutte le stanze sono prive di arredo o mobilio; il lastricato solare risulta non praticabile e non accessibile da finestre o porte finestre con affaccio diretto

Gli immobili non risultano avere vincoli storici o artistici o oneri condominiali.

**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:**

25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it);

25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;  
25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

**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;

### **Risposta ai quesiti 24, 25, 26, 27**

Il metodo di stima seguito per la valutazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è quello per comparazione fra prezzi di mercato praticati per beni simili, dopo aver esaminato la peculiarità del mercato locale, nonché dopo aver valutato le caratteristiche intrinseche (esposizione, manutenzione, dimensioni ecc.) che quelle estrinseche (collegamento e distanze con i centri abitati, di lavoro di ritrovo e di commercio ecc.) si è provveduto alla stima dei beni.

Ad ulteriore verifica sono stati consultati i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - relativi al secondo semestre 2017, laddove "le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza".

Il valore del bene al comune mercato può stimarsi nei vari lotti così come sotto elencato:

Lotto 1: (terreno)

Il bene come descritto nei punti precedenti fa parte di un Piano di zona distinto come lotto 3 e come tale è legato ad una convenzione tra la società pignorata e il comune di Marta, pertanto il futuro acquirente del bene dovrà avere i requisiti riportati nella convenzione e rispettare tutti gli articoli che la costituiscono. (Vedere allegato)

Il valore che si ritiene adatto alla futura vendita è quello stabilito nell'atto di compravendita del diritto di proprietà autorizzato dal comune di Marta fra la Co.Ge.S.Co Consorzio Generale Sviluppo fra Cooperative e La Società Cooperativa Edilizia La Rocca pari a Euro 68.687,50 arrotondati a **Euro 68.700,00** (sessantottomilasettecento/00)

Lotto 2: (alloggio)

Superficie commerciale valutata: 103,00 mq

Valore al mq attribuito: 950,00

Totale: 103 x 950 = 97.850,00 Euro

Decurtazioni: l'alloggio necessita di opere di finitura, come descritto ai punti precedenti e certificazioni impiantistiche che al momento risultano assenti, valutabili con una spesa da affrontare in 8.850,00 Euro.

**Pertanto il bene stimato del lotto è pari a 89.000, 00 Euro** (ottantanovemila/00 Euro).

Lotto 3: (alloggio)

Superficie commerciale valutata: 111,00 mq

Valore al mq attribuito: 950,00 Euro

Totale:  $111 \times 950 = 105.450,00$  Euro

Decurtazioni: l'alloggio necessita di opere di finitura come descritto ai punti precedenti e certificazioni impiantistiche che al momento risultano assenti, valutabili con una spesa da affrontare in 9.450,00 Euro.

**Pertanto il bene stimato del lotto è pari a 96.000, 00 Euro** (novantaseimila/00 Euro).

Lotto 4: (lastrico solare)

Superficie commerciale valutata:  $114,00 \text{ mq} \times 0,05 = 5,70 \text{ mq}$

Valore al mq attribuito: 950,00

**Totale:  $5,70 \times 950 = 5.415$  Euro** (cinquemilaquattrocentoquindici/00 Euro)

Lotto 5: (parcheggio)

**La stima viene valutata pari a 1.400 Euro** (millequattrocento/00)

Lotto 6: (parcheggio)

**La stima viene valutata pari a 1.800 Euro** (milleottocento/00)

**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 28 e seguenti**

La presente relazione è stata articolata secondo le domande richieste nei precedenti punti e il sottoscritto ha ottemperato ai tempi e operazioni di consegna dei punti a seguire.

**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 - 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 di 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;

il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio

del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo GE da parte dell'esperto;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU: solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);

- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

**Si ritiene con la presente di aver espletato l'incarico conferitomi.**

Viterbo, 20/10/2018

Il consulente tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Piero Belli