



# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**PRIVACY**



*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 30/2024*



*Contro*



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

GEOMETRA TATJANA COSTANTINI



**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 5 DICEMBRE 2024**



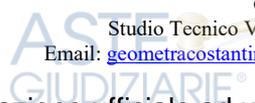
### **PREMESSA:**

All'udienza del 04/07/2024, la sottoscritta geometra Tatjana Costantini, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1561, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

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



Pagina 1 di 24



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

**Quesito nr. 1**

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

**Quesito nr. 2**

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

**Quesito nr. 3**

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

**Quesito nr. 4**

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

**Quesito nr. 5**

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

**Quesito nr. 6**

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

**Quesito nr. 7**

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

**Quesito nr. 8**

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

**Quesito nr. 9**

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

**Quesito nr. 10**

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

**Quesito nr. 11**

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

**Quesito nr. 12**

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

**Quesito nr. 13**

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

**Quesito nr. 14**

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

**Quesito nr. 15**

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

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 4 di 24

**costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;****Quesito nr. 16**

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

**Quesito nr. 17**

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

**Quesito nr. 18**

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

**Quesito nr. 19**

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

**Quesito nr. 20**

**Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di

scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**Quesito nr. 21**

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

**Quesito nr. 22**

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

**Quesito nr. 23**

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

**Quesito nr. 24**

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

**Quesito nr. 25**

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

**Quesito nr. 26**

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

**Quesito nr. 27**

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

**Quesito nr. 28**

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

**Quesito nr. 29**

invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione

dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

**Quesito nr. 30**

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

**Quesito nr. 31**

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

**Quesito nr. 32**

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

**Quesito nr. 33**

**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 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);

#### Quesito nr. 34

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

#### Quesito nr. 35

**alleggi** alla relazione:

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

### OPERAZIONI SVOLTE

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

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

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

All'appuntamento fissato per il giorno 5 agosto 2024 alle ore 10:30, non è stato

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 9 di 24

possibile accedere ai luoghi oggetto di pignoramento, in quanto nessuno per la parte debitrice, era presente sul posto.

All'appuntamento fissato per il giorno 1 ottobre 2024 alle ore 10:00, si è reso necessario un accesso forzoso, con presenti, oltre la sottoscritta e la Custode, anche le forze dell'ordine di Oriolo Romano ed il fabbro.

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

### **Risposte ai quesiti**

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

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

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

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

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

- Visura storica per immobile e planimetria – N.C.E.U. Comune di Oriolo Romano - foglio 10 p.lla 695;
- Visura storica per immobile – N.C.T. Comune di Oriolo Romano - foglio 10 p.lle 8, 265 e 695.

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

***(All. 1 – Documentazione catastale)***

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 10 di 24

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

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

### IMMOBILI

- **Comune di Oriolo Romano (VT) Strada di Serrale 14** - N.C.E.U. foglio 10 particella 695 – A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita Euro 650,74;
- **Comune di Oriolo Romano (VT) Strada di Serrale 14** - N.C.T. foglio 10 particella 695 – ente urbano – 820 mq;
- **Comune di Oriolo Romano (VT) Strada di Serrale 14** - N.C.T. foglio 10 particella 8 – seminativo- classe 1 – 3.790 mq. – R.D. Euro 32,30 – R.A. Euro 9,79;
- **Comune di Oriolo Romano (VT) Strada di Serrale 14** - N.C.T. foglio 10 particella 265 – seminativo- classe 3 – 680 mq. – R.D. Euro 2,63 – R.A. Euro 1,23.

### ATTUALE PROPRIETÀ'

### STORIA ULTRAVENTENNALE

- In forza di successione a \_\_\_\_\_, con dichiarazione di successione n.83 vol.674, trascritta a Roma 2 il 09/07/1985 al n. 12927, i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lle 7, 8 e 265, erano pervenuti

. Per tale successione non risultano trascrizioni di

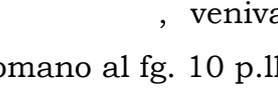
Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

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

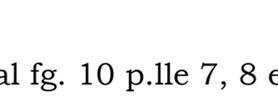
Pagina 11 di 24

accettazione.

• Con atto di divisione, a rogito Notaio  , del 22/02/1984 rep. 1141, trascritto a Roma 2 il 10/03/1984 al n. 6912 di formalità, alla  , venivano assegnati i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lle 7, 8 e 265.

• Con atto di donazione, a rogito Notaio  del 22/09/1988 rep. 12778/3969, trascritto a Roma 2 il 11/10/1988 al n. 22130 di formalità, la 

terreni censiti al N.C.T. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lle 7, 8 e 265.

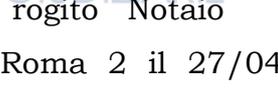
• Con atto di compravendita, a rogito Notaio  , del 13/12/1988 rep. 22805/11334, trascritto a Roma 2 il 14/02/1989 al n. 6271 di formalità, il 

i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lle 7, 8 e 265.

• Con atto di affrancazione, a rogito Notaio  , del 03/02/1989 rep. 23222, il Sig. Garagnani Carlo, legale rappresentante della ditta 

terreni censiti al N.C.T. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lle 7, 8 e 265, liquidando totalmente gli usi civici presenti sui suddetti terreni.

• In data 27/02/1992 a seguito di frazionamento n. 1255.1/1990, la p.lla 7 veniva variata e veniva costituita l'attuale p.lla 695 di 820 mq.

• Con atto di compravendita, a rogito Notaio  del 03/04/1993 rep.135557, trascritto a Roma 2 il 27/04/1993 al n. 11173 di formalità, la società 

terreni censiti al N.C.T. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lle 7 (attuale 695), 8 e 265 e l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lla 695.

• Con decreto di trasferimento del Tribunale, del 09/05/2005 rep. 436, trascritto a Roma 2 il 04/06/2005 al n. 20502 di formalità, i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lle 8, 265 e 695 e l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lla 695, venivano trasferiti dalla società 

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 12 di 24

ASTE GIUDIZIARIE® Con atto di compravendita, a rogito Notaio , del  
27/06/2007 rep. 405515, la società

, i terreni censiti al N.C.T. del  
Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lle 8, 265 e 695 e l'immobile censito al  
N.C.E.U. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.la 695.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e  
consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Roma 2:

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al  
15/07/2024 per immobili Comune di Oriolo Romano fg. 10 p.lle 8, 265 e 695.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

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

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

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 04/06/2005 - Registro Particolare 20502 Registro Generale 36287  
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 436 del 09/05/2005  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- 2) **TRASCRIZIONE** del 06/07/2007 - Registro Particolare 26738 Registro Generale 54278  
Pubblico ufficiale VITAGLIANO DOMENICO Repertorio 405515/19609 del 27/06/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) **ISCRIZIONE** del 06/07/2007 - Registro Particolare 16159 Registro Generale 54279  
Pubblico ufficiale VITAGLIANO DOMENICO Repertorio 405516/19610 del 27/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 13 di 24

FONDIARIO

4) **ANNOTAZIONE** del 25/05/2009 - Registro Particolare 5567 Registro Generale 31457

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1033 del 09/05/2005

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 26728 del 1995

5) **ANNOTAZIONE** del 25/05/2009 - Registro Particolare 5568 Registro Generale 31458

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1033 del 09/05/2005

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8276 del 1995

6) **ANNOTAZIONE** del 25/05/2009 - Registro Particolare 5569 Registro Generale 31459

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1033 del 09/05/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3091 del 1992

7) **ANNOTAZIONE** del 25/05/2009 - Registro Particolare 5570 Registro Generale 31460

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1033 del 09/05/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5354 del 1994

8) **ANNOTAZIONE** del 25/05/2009 - Registro Particolare 5571 Registro Generale 31461

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1033 del 09/05/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5355 del 1994

9) **ANNOTAZIONE** del 25/05/2009 - Registro Particolare 5572 Registro Generale 31462

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1033 del 09/05/2005

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 14 di 24

## ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5356 del 1994

10) **ISCRIZIONE** del 07/11/2016 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 50621Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1226/12516  
del 04/11/2016IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO11) **ISCRIZIONE** del 29/03/2018 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 15025Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1968/12518  
del 28/03/2018IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO12) **TRASCRIZIONE** del 29/02/2024 - Registro Particolare 8027 Registro Generale 10805

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 255 del 05/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, relativo alle particelle 8, 265 e 695 del foglio 10, del Comune di Oriolo Romano (VT).

**(All. 3 - Estratto di mappa catastale)****Quesito n. 6** (Consulti i registri dello stato civile);

Gli esecutati, \_\_\_\_\_, al momento dell'acquisto dei beni oggetti del presente pignoramento, risultavano essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni, con matrimonio contratto nel Comune di Campagnano di Roma, il

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 15 di 24

giorno 24/06/1982.

Con provvedimento del TRIBUNALE DI ROMA in data 10/04/2017 n. 81669, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

**(All. 4 - Estratto di matrimonio)**

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

L'immobile, oggetto del presente pignoramento, è un appartamento indipendente, su due livelli, circondato da terreni di proprietà, sito nel Comune di Oriolo Romano (VT), più precisamente in Strada di Serrale 14.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato.

Nonostante lo stato di abbandono totale, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Si ritiene necessaria solamente, una rinfrescata alle tinteggiature ed una pulizia ordinaria.

Per accedere all'immobile, dalla pubblica via, si arriva direttamente al terreno di proprietà ed entrando attraverso il cancello, si può percorrere tutto il terreno, fino a giungere all'abitazione.

È possibile accedere all'interno dell'abitazione dal piano seminterrato, entrando dalla portafinestra della cucina, ricavata da una parte dell'intercapedine. La cucina porta al grande soggiorno con portafinestra. È presente inoltre un ripostiglio ricavato dal sottoscala, un bagno cieco e la scala che porta al piano superiore dell'appartamento.

Salendo al piano terra, troviamo un disimpegno che porta in 3 camere ed un bagno.

Da una delle camere, è possibile accedere al balcone.

È presente un'intercapedine al piano seminterrato che circonda l'abitazione su 3 lati.

L'appartamento su due livelli sviluppa una superficie totale di circa 110 mq calpestabili ed un'altezza interna di 2,70 m al piano seminterrato e 3,15 metri al piano terra.

Gli infissi interni sono tutti in legno, mentre quelli esterni sono in legno con vetro camera e persiane in alluminio al piano terra, ed in pvc e ferro, con aggiunta di grate esterne, al piano seminterrato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione dei bagni che presentano delle piastrelle su parte delle pareti. La pavimentazione è realizzata in gres.

Sui terreni circostanti, in totale stato di abbandono, sono presenti alcuni alberi da frutto e ulivi. I terreni si sviluppano per una superficie complessiva di 5.290 mq. (di cui 820 mq

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 16 di 24

sono la corte esclusiva dell'abitazione).

L'intera proprietà (terreni più abitazione) confina per un lato con la pubblica via, e per altri 3 lati con le p.lle 262, 6, 261, 703, 704, 1062 e 11. due lati con l'esterno, un lato con la p.lla 1206 e un lato con le p.lle 1208 e 1209.

**(All. 5 – Documentazione fotografica)**

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

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

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

La sottoscritta C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Settore Territorio, ha constatato che non vi è corrispondenza tra la planimetria depositata in catasto e l'attuale stato dei luoghi.

Più precisamente, nel piano terra viene segnalato un portico, che in realtà è un balcone, ed è molto più ampio di quello riportato sulla planimetria.

Mentre nel piano seminterrato, sono disegnate due finestre nel vano cucina e nel vano bagno, ma le stesse non sono presenti sul posto.

Inoltre una parte della cantina, che si collegava all'intercapedine, è stata adibita a cucina, creando un'apertura di collegamento, sulla muratura portante, verso il vano soggiorno.

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

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

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

Si rileva che il bene staggito con il presente pignoramento è pervenuto al debitore da un'unica consistenza originaria.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 17 di 24

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta delle difformità catastali, come meglio precisato nel quesito n. 9. Le variazioni non possono essere eseguite dalla sottoscritta, in quanto necessitano di pratiche comunali, meglio specificate al quesito n. 14.

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

Gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lle 8, 265 e 695 e al N.C.E.U. del Comune di Oriolo Romano al fg. 27 p.la 1207, risultano essere riportati nel P.R.G. alla zona Agricola Normale E1, con vincolo Paesaggio Agrario di Continuità.

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

L'immobile oggetto del presente pignoramento, risulta essere stato realizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n. 5524 dell'08/09/2005 (effettuato con legge condoni 47/85 e 269/03).

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Oriolo romano, risulta che siano presenti alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi attuale, più precisamente:

- 1) Nel piano terra, è presente un balcone che gira intorno a tutta l'abitazione, ma sul posto è solamente su due lati dell'abitazione.
- 2) Nel piano seminterrato, sono rappresentate le finestre del vano cucina e del vano bagno, ma sul posto non sono presenti.
- 3) Nel piano seminterrato, il vano rappresentato come locale tecnico, collegato all'intercapedine, allo stato attuale è in parte stato trasformato in una cucina, ed è stata inoltre creata un'apertura sulla muratura portante, per collegare questo vano al resto dell'appartamento.

Tali difformità, allo stato attuale possono essere sanate solo in parte.

Con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Oriolo Romano, e successivo accatastamento, è possibile sanare i suddetti punti 1 e 2, per un costo totale

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 18 di 24

di € 4.000,00 comprensivi di spese tecniche, spese di presentazione e costo sanatoria.

Non è invece possibile sanata il suddetto punto 3, per cui andrà presentata una S.C.I.A. per ripristino come da progetto, e successivo accatastamento, eliminando dal locale tecnico l'impianto per la cucina e chiudendo l'apertura creata tra il locale tecnico e l'appartamento, per un costo totale di circa € 6.000,00, comprensivo di spese tecniche e spese di ripristino.

Il tutto per un costo totale di circa € 10.000,00 che andranno decurtati dal valore dell'immobile.

**(All. 6 – Progetti forniti dal Comune)**

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

Come riportato meglio sopra, è presente un condono per l'immobile oggetto di pignoramento.

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

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da vincoli e usi civici.

Lo erano un tempo, ma sono stati affrancati in data 03/02/1989 a seguito di atto di affrancazione, a rogito Notaio Luigi Annibaldi, del 03/02/1989 rep. 23222, con il quale, il

, i terreni censiti al

N.C.T. del Comune di Oriolo Romano al fg. 10 p.lle 7, 8 e 265, liquidando totalmente gli usi civici presenti sui suddetti terreni.

**(All. 7 – CDU e Dichiarazione Comune per gli usi civici e atto di affrancazione)**

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

Gli immobili oggetti del presente pignoramento, non fanno parte di un condominio.

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

Si precisa che, il compendio pignorato è formato da 4 immobili.

Per la loro posizione e conformazione, la sottoscritta ha ritenuto necessario creare un unico lotto, in quanto il terreno alla particella 695 intorno all'abitazione è di proprietà esclusiva della stessa e non è possibile venderlo separatamente, mentre i terreni alle particelle 8 e 265, collegano l'abitazione alla pubblica via.

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

I beni oggetto di pignoramento risultano pignorati ciascuno per la piena proprietà, pertanto, come già descritto in precedenza al quesito n.18, la sottoscritta ritiene opportuno formare 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);

Da quanto appreso sul posto durante il sopralluogo, l'immobile risulta essere in stato di abbandono e non occupato.

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

Come già descritto nel quesito precedente, l'immobile non risulta essere occupato.

Per calcolare il valore locativo del bene, sono stati presi in considerazione i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, rivalutati in base alla tipologia di immobile, e si può attribuire agli immobili oggetto del presente pignoramento, un valore locativo mensile totali di **€ 900,00 (Euro novecento/00)**.

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

Come già descritto nei quesiti precedenti, l'immobile non risulta essere occupato.

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

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

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 20 di 24

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

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

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

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno e della qualità degli impianti tecnologici, effettuati gli opportuni adeguamenti, può essere valutata in € 1.000,00 /mq.

Il suddetto valore è stato utilizzato come più probabile valore di mercato, calcolato in funzione dei criteri di computo stabiliti nel DPR 138/98 e della norma UNI 10750.

**N.C.T. e N.C.E.U. del Comune di Oriolo Romano (VT) – Fg. 10 p.lla 695.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup. Comm.le</i>
Appartamento	110,00	100%	110,00
Area di corte	820,00	10%	123,00
	<i>Superficie totale commerciale</i>		<b>233,00 mq</b>

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

$$233,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 233.000,00$$

**N.C.T. del Comune di Oriolo Romano (VT) – Fg. 10 p.lle 8 e 265.**

Tot. Superficie terreni 4.470,00 mq.

Prezzo Terreno seminativo al mq. €1,10

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 21 di 24

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dei terreni, è dato dal seguente calcolo:

$$4.470,00 \text{ mq} \times 1,10 \text{ € /mq} = \text{€ } 4.917,00$$

In totale appartamento più terreni sarebbero:

$$\text{€ } 233.000,00 + \text{€ } 4.917,00 = \text{€ } 237.917,00, \text{ che arrotondato a cifra para diventa:}$$

*in cifra tonda € 240.000,00 (Euro duecentoquarantamila/00)*

Da tale valore, vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia che sono circa € 10.000,00, per cui:

$$\text{€ } 240.000,00 - \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 230.000,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**€ 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00)**

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

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato considerato dalla C.T.U. quello più attendibile. Per la base delle quote di partenza sono stati utilizzati l'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO "secondo semestre 2023" ed i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del "primo semestre 2024". Più i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate del 2022.

**(All. 8 - Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia Entrate)**

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

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

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

Non sono presenti contratti di locazioni registrati per gli immobili oggetto di pignoramento.

**(All. 9 – Risposta agenzia entrate)**

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

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

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

La C.T.U. provvederà prima dell'udienza fissata per il giorno 5 dicembre 2024 a spedire tramite posta raccomandata A/R o posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

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

La presente relazione si compone di 24 (ventiquattro) pagine e 10 (dieci) allegati e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

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

La sottoscritta interverrà in udienza.

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

E' stata predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

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

Pagina 23 di 24

dell'elaborato sia in forma cartacea che in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

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

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

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

Il quadro sinottico è allegato alla presente.

**(All. 10 – Quadro sinottico)**

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

All. 1 – Documentazione catastale

All. 2 – Atti di provenienza e documentazione ipocatastale

All. 3 – Estratto di mappa catastale

All. 4 – Estratto di matrimonio e sentenza di separazione

All. 5 – Documentazione fotografica

All. 6 – Progetti forniti dal Comune

All. 7 – CDU e Dichiarazione Comune per gli usi civici e atto di affrancazione

All. 8 – Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia delle Entrate

All. 9 – Risposta agenzia entrate

All. 10 – Quadro sinottico

La C.T.U.