



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile



G.E. Dott. Antonino Geraci



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°53/2021



Ad istanza di



OMNIATEL Srl



Contro





Udienza del 3 Aprile 2025



C.T.U. Arch. Patrizia Loiali



CONSULENZA TECNICA DI STIMA**Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n. 53/2021 promossa dalla società OMNIATEL Srl contro ***** che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 24/02/2022 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott.ssa Fiorella Feliciani, per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Valentano (VT). L'udienza è fissata in data 17 novembre 2022;
- che l'udienza del 17 novembre 2022 veniva rinviata d'ufficio al 9 marzo 2023;
- che all'udienza del 9 marzo 2023 il G.E., preso atto delle molteplici successioni *mortis causa* onerava gli ausiliari al deposito di una relazione in ordine alla continuità delle trascrizioni e rinviava l'udienza al 7 settembre 2023;
- all'udienza del 7 settembre 2023 il G.E., rilevate le trascrizioni e accettazioni d'eredità effettuate dal creditore precedente, onerava l'esperto dell'acquisizione di visure ipotecarie aggiornate e del successivo deposito di una relazione integrativa e aggiornata in ordine alla continuità delle trascrizioni, rinviava la procedura la 4 aprile 2024;
- all'udienza del 4 aprile 2024 il G.E., rilevato che non risultava acquisito il testamento *mercé del quale l'esecutata ha acquisito la titolarità dei beni pignorati*, onerava l'esperto dell'incombente e dell'eventuale aggiornamento della relazione di stima. L'udienza veniva rinviata in data 24 ottobre 2024;
- che all'udienza del 24 ottobre 2024 il G.E. mandava all'esperto il deposito e invio alle parti della relazione aggiornata tenendo conto delle porzioni tuttora pignorate anche riguardo ai rilievi fotografici, agli allegati e al quadro sinottico. L'udienza veniva rinviata al 3 aprile 2025

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva all'integrazione e stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 quesiti:

1. **verificati**, 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, l’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 di 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 residenza dell’esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l’esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l’atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell’esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l’esecutato sia un imprenditore);
7. **descriva, previo necessario accesso,** l’immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;
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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l’esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all’uopo;

10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 derivare 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 proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:
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; 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;
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);**
29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e telettrasmessi, 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'art.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 del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di

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

33. **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze 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 e redigere**, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35. **alleggi** alla relazione

- 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 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.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

QUESITO N°1- verificati, 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;**

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Atto di mutuo del 27.05.2016;
2. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 10.02.2021;
3. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 05.03.2021, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 22.03.2021, ai nn. 3445 reg. part. e 4886 reg. gen. di formalità;

4. Nota di trascrizione del 22.03.21;
5. Istanza di vendita del 31.03.2021;
6. Note di trascrizione del 28.06.21;
7. Certificazione notarile a firma dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), del 30.06.2021;
8. Provvedimento del G.E. del 06.12.2021 nel quale si dichiara l'inefficacia del pignoramento limitatamente all'immobile distinto in Catasto Fabbricati al foglio 26 part.1327 sub.3.

Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

La presente stima riguarda i beni di proprietà della signora ***** , nata in *****) il ***** , cod. fisc. ***** , residente in Valentano (VT) in ***** , per i diritti di piena proprietà 1/1.

Si rileva che la signora ***** in alcuni atti viene indicata come ***** , nata a ***** il ***** , con il seguente codice fiscale ***** .

Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:

alla luce di quanto premesso, si individuano i beni oggetto della presente stima come da seguente elenco:

Comune di Valentano (VT), diritti di piena proprietà (1/1) della sig.ra ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	26	688	2	Via del Solco 21	A/2	2	Vani 5	€ 477,72
Fabbricati	26	688	9	Via del Solco 21	C/2	4	Mq. 38	€ 41,21

La documentazione risulta così completa.

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

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Valentano (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati alla sig.ra ***** , nata in ***** il ***** , cod. fisc. ***** per i diritti di piena proprietà 1/1.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

QUESITO N°3 – consulto i registri immobiliari consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati;

DESCRIZIONE DEI BENI:

- 1. Appartamento di civile abitazione** facente parte di un fabbricato composto da quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo. Si accede ai quattro immobili tramite un cancello pedonale che immette in un'area comune, attraverso la quale ciascun condomino accede all'ingresso indipendente della propria abitazione. Due abitazioni sono ubicate al piano terra e le altre due abitazioni sono ubicate al piano primo, raggiungibili tramite due scale esterne tra loro indipendenti. La presente stima riguarda l'appartamento sul lato ovest del fabbricato, posto al piano terra, composto da soggiorno, cucina, tre camere e bagno, con annessi un piccolo balcone e un terrazzo/lastrico solare a livello, corrispondente alla copertura di un magazzino posto al piano sotto strada, di proprietà dell'esecutata ma escluso dal presente pignoramento. L'appartamento è ubicato in prossimità del centro storico del Comune di Valentano, precisamente in Via del Solco n. 21, probabilmente costruito anteriormente al 1 settembre 1967. **Si segnala che l'accesso all'appartamento avviene percorrendo un'area comune che risulta intestata sia a terzi che alla debitrice esecutata, come evidenziato nello stralcio dell'estratto di mappa in allegato (All.18); detta area risulta altresì esclusa dal presente pignoramento.**

Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 688, sub. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 103 totale escluse aree scoperte mq. 103, rendita € 477,72;

- 2. Magazzino**, di pertinenza dell'abitazione di cui sopra, utilizzato anche come garage, posto al piano S1, raggiungibile sia dal terrazzo/lastrico solare tramite una scala in tufo, sia da via pubblica per l'accesso carrabile.

Si segnala che il magazzino posto al piano S1 è raggiungibile percorrendo un terreno, censito con diversi autonomi identificativi catastali, di proprietà di terzi e della sig.ra *** , come evidenziato nello stralcio dell'estratto di mappa in allegato (All.18); detto terreno risulta escluso dal presente pignoramento.** Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 688 sub. 9, cat. C/2, consistenza mq. 38, dati di superficie mq. 46, rendita Euro 41,21.

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

- Beni pervenuti in piena proprietà **alla sig.ra *******, nata in ***** , cod. fisc. ***** , per **Dichiarazione di Successione (All.3)**, devoluta per Testamento Pubblico **del 14.12.2011** registrato presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 14.12.2011 al n. 13546/1T, denuncia presenta all'Ufficio del Registro di Viterbo il 04.01.2012 al n. 27/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 21.03.2012 al n. 2830 di formalità, dalla Successione in morte di ***** , nato a ***** , deceduto il ***** , per i diritti di piena proprietà 1/1.

Si rileva **accettazione tacita di eredità** a rogito notaio Fortini Fabrizio, del 23.12.2015, rep. 55163/34144 (All.4), trascritta presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 12.01.2016 al n. 228 di formalità;

- Beni pervenuti per i diritti di 1/2 di piena proprietà a ***** per **Dichiarazione di Successione**, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il **01.04.2009** al n. 55/1374, trascritta presso l'Agenda del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28.05.2009 al n. 6962 di formalità (All.6), dalla Successione in morte di ***** , nato a ***** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Si rileva **accettazione tacita di eredità da parte di *******, diritto a lei trasferito, ai sensi dell'art. 479 CC, in morte di ***** , nato a ***** e deceduto a ***** a rogito notaio Fortini Fabrizio, del 27.05.2016, rep. 55941 (All.6), trascritta presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28.06.2021 al n. 8344 di formalità;

- Beni pervenuti per i diritti di 1/2 della piena proprietà a ***** per **ATTO NOTARILE PUBBLICO DI VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO** a rogito dott. Fortini Fabrizio del 16.01.2009, rep. 40957/23962 (All.7), trascritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 20.01.2009 al n. 612 di formalità, per testamento olografo di ***** , nato a ***** per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

- Beni pervenuti a ***** per i diritti di 1/10 di piena proprietà e a ***** per i diritti di 1/10 di piena proprietà, con **atto di compravendita** a rogito notaio Luciano D'Alessandro, sede Viterbo, **del 29.12.1997**, rep. 287992 (All.8), trascritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 14.01.1998 al n. 364 di formalità, **da ******* nata a ***** per i diritti di 1/15 di piena proprietà, ***** , nata a ***** , per i diritti di 1/15 di piena proprietà e ***** nato a ***** per i diritti di 1/15 di piena proprietà;

- Beni pervenuti per i diritti di 1/15 di piena proprietà a ***** nato a ***** , per i diritti di 1/15 di piena proprietà a ***** nato a ***** , per i diritti di 1/15 di piena proprietà a ***** nata a ***** , per i diritti di 1/15 di piena proprietà a ***** nata a ***** , per i diritti di 1/15 di piena proprietà a ***** nato a ***** per **Dichiarazione di Successione**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 29.09.1997 al n. 71/980, trascritta presso l'Agenda del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28.12.1999 al n. 12797 di formalità (All.9), dalla Successione in morte di ***** , nato a ***** deceduto il ***** , per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

Si rileva **accettazione tacita di eredità da parte di *******, diritto a lei trasferito, ai sensi dell'art. 479 CC, in morte di ***** , nato a ***** e deceduto ***** e ***** , nato a ***** deceduto il ***** , a rogito notaio Fortini Fabrizio, del 27.05.2016, rep. 55941 (All.6), trascritta presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28.06.2021 al n. 8345 di formalità.

Si rileva **accettazione tacita di eredità da parte di ******* nata a ***** , ***** nata a ***** e ***** nato a ***** , a rogito notaio Luciano D'Alessandro del 29.12.1997 rep. 287992 (All.8) trascritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28.06.2021 al n. 8346 di formalità.

- Beni pervenuti **con atto di compravendita del 01.08.1983**, notaio Mario Simoni, sede Viterbo, rep. 27957/16315 (All.10), trascritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di

Publicità Immobiliare di Viterbo il 22.08.1983 al n. 7480 di formalità, per i diritti di 1/3 di piena proprietà a ***** nato ***** , per i diritti di 1/3 di piena proprietà ***** nato a ***** , per i diritti di 1/3 di piena proprietà a ***** nato a ***** , deceduto il ***** , dalla società **COSTRUZIONI MODULARI SRL** con sede in Roma per i diritti di piena proprietà 1/1.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

quanto all'abitazione di Via Del Solco n.21 identificata al foglio 26 particella 688 sub.2:

- Dal **14.07.1983** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 14.07.1983 in atti dal 16.12.1989 CLS (n.7033.1/1983), Via del Solco interno 2 piano T, foglio 26 p.IIa 688 sub 2;
- Dal **14.07.1983** al **01.01.1992** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 14.07.1983 in atti dal 16.12.1989 CLS (n.7033.1/1983), Via del Solco interno 2 piano T, foglio 26 p.IIa 688 sub 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 5, Rendita Lire 1.020;
- Dal **01.01.1992** al **29.12.1997** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992, Via del Solco, foglio 26 p.IIa 688 sub 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 5, Rendita Lire 925.000;
- Dal **09.11.2015** dati identificativi derivanti da SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09.11.2015, presentazione del 14.07.1983, prot. 000007033, Via del Solco, foglio 26 p.IIa 688 sub 2, Superficie catastale mq. 103, escluse aree scoperte mq. 103.

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi dell'appartamento di civile abitazione risultano essere: foglio 26 p.IIa 688, sub. 2, cat. A/2, classe 2, Consistenza 5 vani, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 103, rendita Euro 477,72, Via Del Solco n.21, piano T.

Quanto al Magazzino di Via Del Solco n.21 Descritto ai Punti 2 e identificato al foglio 26 particella 688 sub.9:

- Dal **14.07.1983** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 14.07.1983 in atti dal 16.12.1989 CLS (n.7036.1/1983) e COSTITUZIONE del 14.07.1983 in atti dal 30.06.1987 (n.7.36/1983), Via del Solco, interno E, piano S1, foglio 26 p.IIa 688 sub 9;
- Dal **02.12.1986** al **01.01.1992** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 02.12.1986 in atti dal 27.09.1999 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.84452.1/1986), Via del Solco, foglio 26 p.IIa 688 sub 9, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza MQ.38, Rendita Lire 190;
- Dal **09.11.2015** dati identificativi derivanti da SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09.11.2015, presentazione del 14.07.1983, prot. 000007036, Via del Solco, foglio 26 p.IIa 688 sub 9, Superficie catastale mq. 46.

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi del magazzino risultano essere: foglio 26 p.IIa 688, sub. 9, cat. C/2, classe 4, Consistenza mq.38, superficie totale mq.46, rendita Euro 41,21, Via Del Solco piano S1.

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

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la signora ***** , risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** della durata di 15 **27.05.2016** rep. 55941/34685 (All.6), a favore della **BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Viterbo cod. fisc. 00057680563, (domicilio ipotecario eletto: Viterbo Via A. Polidori n.72), **contro ******* nata in ***** e ***** **SRL** con sede in Viterbo (debitore non datore di ipoteca); per Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale.
- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP – Tribunale di Viterbo il 5 marzo 2021, rep. 409, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 22 marzo 2021 ai nn. 4286/3445 di formalità a favore di **NAMIRA S.G.R. S.P.A.** con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE PER C/O DCM PARTNERS S.R.L. Via Olmetto n. 17 Milano), **contro *******, nata in *****.

QUESITO N°5 – acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati alla signora ***** , come da seguente elenco:

- Planimetrie dell'appartamento e del magazzino (All.1);
- Estratto di mappa del terreno (All.1).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Valentano faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame.

Si fa presente che la ricerca effettuata presso l'archivio documentale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Valentano ha dato esito negativo, come da comunicazione rilasciata dal Tecnico incaricato ed allegata alla presente (All.12).

QUESITO N° 6 - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

La scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Valentano l'estratto dell'atto di matrimonio e il certificato contestuale di Stato Civile, Residenza e Stato di famiglia della signora ***** che si allegano alla presente relazione (All.15). La sottoscritta ha altresì acquisito il certificato contestuale di Stato di Famiglia e Stato Civile del signor ***** , figlio della signora ***** .

QUESITO N°7 – descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;

Localizzazione

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Valentano (VT) di proprietà della signora ***** per i diritti di piena proprietà 1/1.

Valentano è un paese della provincia Viterbo di circa di 2.700 abitanti che sorge su di un colle a 538 metri s.l.m. ed è posto ad occidente del Lago di Bolsena. Occupa un'ottima posizione panoramica, a cavallo fra lago e mare, dai quali dista rispettivamente 8 e 30 km. Il paese ha un'economia prevalentemente agricola e possiede un piccolo centro artigianale in espansione.

Descrizione dei beni:

I beni in stima comprendono:

1. un **appartamento di civile abitazione** facente parte di un fabbricato, costruito *ante* 1 settembre 1967, composto da quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo; si accede all'immobile dal cancello pedonale che conduce ad un'area comune, attraverso la quale ciascun condomino raggiunge l'ingresso indipendente della propria abitazione. Due abitazioni sono ubicate al piano terra e le altre due abitazioni al piano primo, raggiungibili tramite due scale esterne tra loro indipendenti. La presente stima riguarda l'appartamento sul lato ovest del fabbricato, posto al piano terra, composto da soggiorno, cucina, tre camere e bagno, con annessi un piccolo balcone di pertinenza di una delle tre camere e un terrazzo, a livello. L'immobile presenta finiture di media qualità, pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni dotati di serrande e doppie finestre, esternamente di alluminio e internamente di legno senza vetro camera. Il riscaldamento avviene tramite termostufa a pellet e la produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler. Si segnala che le utenze di luce e acqua al momento non sono attive. Ubicato in prossimità del centro storico del Comune di Valentano, precisamente in Via del Solco 21. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 688, sub. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 103 totale escluse aree scoperte mq. 103, rendita € 477,72;

Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

2. Un **magazzino**, utilizzato anche come garage, di pertinenza dell'abitazione di cui al punto 1, posto al piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 688 sub. 9, cat. C/2, consistenza mq. 38, dati di superficie mq. 46, rendita Euro 41,21;

Allo stato attuale il magazzino si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

QUESITO N°8 – accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N°9 – verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, verifica effettuata durante il sopralluogo del 1 aprile 2022 (All.11) si riscontrano nell'appartamento piccole difformità che non riguardano aumenti di volume:

- esistenza della terrazza al piano dell'abitazione di mq. 140, non inserita nella planimetria catastale, che rappresenta la copertura di un magazzino di proprietà della sig.ra *****, escluso dal presente Pignoramento;
- esistenza di un terrazzino di mq. 2,31, non inserito nella planimetria catastale.

È possibile sanare le difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" e la relativa pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto, redatta e firmata da un tecnico abilitato, pagando la sanzione di euro 1.000,00 per i diritti di segreteria. **Si stima un costo di circa euro 2.000,00 per la compilazione e la presentazione della pratica in Comune e in Catasto che saranno scomputati dal prezzo di stima.**

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

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

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

Si segnala che l'accesso all'appartamento avviene percorrendo un'area comune che risulta intestata sia a terzi che alla debitrice esecutata e si segnala altresì che il magazzino posto al piano S1 è raggiungibile percorrendo un terreno, censito con diversi autonomi identificativi catastali, anch'essi di proprietà di terzi e della sig.ra ***, come evidenziato nello stralcio dell'estratto di mappa in allegato (All.18); dette proprietà dell'esecutata risultano escluse dal presente pignoramento. Pertanto, occorre necessariamente considerare una servitù di passaggio per l'accesso ai cespiti.**

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

Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo si riscontrano alcune variazioni e/o aggiornamenti catastali necessari, meglio specificati in risposta al quesito 9.

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

Gli immobili in pignoramento, ricadono in zona "B", sottozona B4 – Saturazione e Sostituzione Edilizia - del PRG del Comune di Valentano.

I beni sopra elencati non sono gravati da usi civici, come da Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Valentano (All.14).

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

In merito alla situazione urbanistica dei beni, si fa presente che:

la ricerca effettuata presso l'archivio documentale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Valentano ha dato esito negativo, come da comunicazione rilasciata dal Tecnico incaricato ed allegata alla presente (All.12).

Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria catastale si riscontrano alcune difformità che non riguardano aumenti di volume, meglio descritte in risposta al quesito n. 9.

QUESITO N°15 – verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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;

Quanto ai cespiti pignorati non si rileva documentazione in merito.

QUESITO N°16 – verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I terreni in pignoramento non sono gravati da usi civici, come da Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Valentano (All.14).

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

Per le caratteristiche dei beni in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sugli immobili.

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

La sottoscritta ritiene di vendere i beni in un **LOTTO UNICO**:

LOTTO UNICO:

- Appartamento posto al piano T identificato al catasto fabbricati del Comune di Valentano al foglio 26 particella 688, sub. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 103 escluse aree scoperte mq. 103, rendita € 477,72;
- Magazzino posto al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 688 sub. 9, cat. C/2, consistenza mq. 38, dati di superficie mq. 46, rendita Euro 41,21.

QUESITO N°19 - dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

I beni in oggetto appartengono alla signora ***** peri diritti di piena proprietà:

Comune di Valentano, diritti di PIENA PROPRIETÀ (1/1) della signora ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	26	688	2	Via del Solco 21	A/2	2	Vani 5	€ 477,72
Fabbricati	26	688	9	Via del Solco 21	C/2	4	Mq. 38	€ 41,21

QUESITO N°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;

Gli immobili in stima risultano liberi.

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati atti di locazione presso l'anagrafe Tributaria di Viterbo, come da attestazione allegata (All.16).

QUESITO N°21 – ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Nulla da segnalare.

QUESITO N°22 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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);

Nulla da segnalare.

QUESITO N°23 – **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Nulla da segnalare.

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

LOTTO UNICO FORMATO DA:

- Appartamento posto al piano T identificato al catasto fabbricati del Comune di Valentano al foglio 26 particella 688, sub. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 103 totale escluse aree scoperte mq. 103, rendita € 477,72;
- Magazzino posto al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 688 sub. 9, cat. C/2, consistenza mq. 38, dati di superficie mq. 46, rendita Euro 41,21;

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

- 1. abitazione sita in Valentano, Via Del Solco n. 21**, posta ai piani seminterrato-terra e precisamente: **Appartamento di civile abitazione** facente parte di un fabbricato composto da quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo; si accede all'immobile dal cancello pedonale che conduce ad un'area comune, attraverso la quale ciascun condomino raggiunge l'ingresso indipendente della propria abitazione. **Si segnala che l'area comune di cui sopra risulta intestata sia a terzi che alla debitrice esecutata, come evidenziato nello stralcio dell'estratto di mappa in allegato (All.18); detta area risulta altresì esclusa dal presente pignoramento.** Due abitazioni sono ubicate al piano terra e le altre due abitazioni al piano primo, raggiungibili tramite due scale esterne tra loro indipendenti. La presente stima riguarda l'appartamento sul lato ovest del fabbricato, posto al piano terra, composto da soggiorno, cucina, tre camere e bagno, con annessi un piccolo balcone, di pertinenza di una delle tre camere e un terrazzo a livello; ubicato in prossimità del centro storico del Comune di Valentano, precisamente in Via del Solco 21. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 688, sub. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 103 totale escluse aree scoperte mq. 103, rendita € 477,72;
- 2. Magazzino** di pertinenza dell'abitazione di cui sopra, posto al piano S1, **si segnala che il magazzino posto al piano S1 è raggiungibile percorrendo un terreno, censito con diversi autonomi identificativi catastali, di proprietà di terzi e della sig.ra *******, come evidenziato nello stralcio dell'estratto di mappa in allegato (All.18); detto terreno risulta escluso dal presente pignoramento. Il magazzino è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 688 sub. 9, cat. C/2, consistenza mq. 38, dati di superficie mq. 46, rendita Euro 41,21;

CONSISTENZA APPARTAMENTO E ACCESSORI:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta appartamento

Ingresso/disimpegno	mq. 10,24
Soggiorno	mq. 13,60
Cucina	mq. 20,50
Camera/Studio	mq. 6,89
Camera 1	mq. 12,84
Camera 2	mq. 16,3
Bagno	mq. 5,16
Sommano	mq. 85,53

Superficie netta accessori

Terrazzo al piano appartamento	mq. 140,00
--------------------------------	------------

Superficie lorda appartamento mq. 94,10

Superficie lorda accessori mq. 140,00
Sommano Mq. 234,10

CONSISTENZA MAGAZZINO:

La consistenza del magazzino desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta magazzino mq. 36,75
Superficie lorda magazzino mq. 40,42

Dette superfici devono essere opportunamente raggugliate utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Appartamento	0,90	85,53	94,10	84,69
Terrazzo	0,50	140,00	140,00	70,00
TOTALE		225,53	231,10	154,69

Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 154,69 che si arrotonda a mq. 155,00, mentre la superficie lorda del magazzino che viene messa a base della stima è di mq. 40,42.

QUESITO N°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; 25.2 specifichi 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;

STIMA DEL LOTTO UNICO:

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Valentano nella Fascia zona centro.

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Per l'appartamento detto valore medio unitario risulta essere di euro 750,00/mq

Pertanto euro 750,00 x mq. 155,00= **euro 116.250,00**

Che si arrotonda a euro 116.000,00

L'importo stimato per l'appartamento è pari a

Euro 116.000,00

(diconsi euro centosedicimila)

Per il magazzino il valore medio unitario risulta essere di euro 400,00/mq

Pertanto euro 400,00 x mq. 40,42 = euro 16.168,00

Che si arrotonda a euro 16.000,00

**L'importo stimato per il magazzino è pari a
euro 16.000,00**

(diconsi euro sedicimila)

Alla luce di quanto sopra, l'importo del Lotto Unico da porre in vendita risulta essere:

euro 116.000,00 + euro 16.000,00 = euro 132.000,00

(diconsi euro centotrantaduemila)

**In merito all'incidenza sul valore stimato della servitù di passaggio si ritiene congruo stabilire
quanto segue:**

- per l'appartamento euro 11.600,00 equivalente al 10% dell'importo stimato;
- per il magazzino euro 1.600,00 equivalente al 10% dell'importo stimato.

per un totale di euro 13.200,00 che si arrotonda a euro 13.000,00.

Pertanto all'importo sopra stimato vanno detratti:

- **gli oneri per sanare le difformità riscontrate, descritte in risposta al quesito 9, pari a euro 2.000,00;**
- **l'incidenza determinata dalle servitù di passaggio per accedere sia all'appartamento che al magazzino, meglio descritta in risposta al quesito 11, equivalente a euro 13.000,00.**

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, il **valore di mercato degli immobili** di proprietà della signora ***** per l'intera quota (1/1), siti nel comune di Valentano (VT) è **pari alle somme di:**

Euro 132.000,00 per l'appartamento e il magazzino in Via del Solco n.21

L'importo di cui sopra va decurtato degli oneri necessari per la sanatoria, equivalenti a **euro 2.000,00** e per il valore stimato delle servitù di passaggio equivalente a **euro 13.000,00.**

**pertanto l'importo base d'asta risulterà di euro 117.000,00
(diconsi euro centodiciassettemila)**

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

Si ipotizza un utile collocamento dei beni sia come abitazione principale che come struttura ricettiva, vista la vicinanza al lago di Bolsena.

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

Nulla da segnalare.

QUESITO 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 CTU ottempera.

QUESITO 29- invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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'art.569 c.p.c. assegnato 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;**

Il CTU ottempera

QUESITO 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 del 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;

Il CTU ottempera

QUESITO 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 CTU ottempera

QUESITO 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;

Il CTU ottempera.

QUESITO 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 34 - **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.

QUESITO 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 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 CTU ottempera.

Viterbo, 20 dicembre 2024

Il C.T.U.

Arch. Patrizia Loiali