

GEOM. GIUSEPPE AGNELLI

VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY N.16 - 01030 VASANELLO (VT)

giuseppe.agnelli@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60 / 2024

CONTRO

G. E. DOTT. FEDERICO BONATO

RELAZIONE TECNICA C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Agnelli,

iscritto al n.1069 del Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione di cui sopra ed il giorno 15/07/2024 prestava giuramento. Acquisiva il fascicolo sul portale relativo e consultava il documento contenente i quesiti.

Riceveva convocazione per il giorno 09/09/2024 da parte del custode Avv. Maria Francesca Fossati e si recava in tale data, presso l'immobile oggetto di perizia. Il giorno stabilito effettuava l'ingresso, in presenza del Custode e del comproprietario

Il sottoscritto effettuava i rilievi tecnici e fotografici.

Il compendio pignorato è situato nel Comune di Viterbo, strada Palomba n.5/A costituito da una unità immobiliare, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 196, particella 572, zona censuaria 1, categoria A/7 di classe 2° della consistenza di vani 17, con Rendita Catastale pari ad € 2.765,63, piani terra, primo e sottostrada primo.

QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 6° della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

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

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

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza

di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione, non

appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico spese di giustizia;

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

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.**

All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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

33) allegghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che

tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

35) *allegghi* alla relazione:

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

RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Ha verificato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento.

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

Ha effettuato ispezione ipotecaria.

Al Catasto Fabbricati risultano i seguenti atti:

- 1) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 15/12/2003, [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17/12/2003 ai numeri [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 ed a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2;

- [REDACTED] Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 11/10/1995, [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 11/11/1995 [REDACTED] contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] [REDACTED]

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

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

Catasto Fabbricati:

1) Verbale di Pignoramento immobili n.936 del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il [REDACTED] ai numeri [REDACTED], emesso dal Tribunale di Viterbo contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante sull'immobile in oggetto;

2) Verbale di Pignoramento immobili n.1320 del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il [REDACTED], emesso dal Tribunale di Viterbo contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto;

3) Iscrizione n.9387/1183 del [REDACTED] Ipoteca volontaria derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED], Notaio [REDACTED] con sede in Viterbo contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante sull'immobile in oggetto;

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

Ha acquisito la mappa catastale e la planimetria del bene.

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);

Ha richiesto i certificati presso l'anagrafe e stato civile del Comune di Viterbo, dalla quale risulta che i Sig.ri [REDACTED]

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

Ha effettuato accesso in data 09/09/2024, presso l'immobile, sito nel Comune di Viterbo, in Strada Palomba n.5/A.

Il bene oggetto di perizia è una villa ai piani terra, primo e sottostrada primo, con relativa area di corte e vi si accede dalla via pubblica denominata Strada Palomba, civico 5/A. Ha visionato gli ambienti ed effettuato i rilievi tecnici e fotografici. I beni oggetto di perizia sono, una villa ai piani terra e primo e magazzino di pertinenza al piano sottostrada primo e vi si accede dalla strada privata. Il fabbricato confina su tutti i lati con area pertinenziale pignorata. L'area ha una superficie pari a 1.908,00 mq. e confina con strada Palomba a nord-est, con terreno e fabbricato part.573 a sud-est, con terreno part.1339 a sud-ovest e con lotto part.1203 e 646 a nord-ovest.

E' composta:

- al piano terra, da soggiorno di mq. 42,88, cucina di mq. 32,40, disimpegno di mq. 2,21, camera di mq. 16,58, camera di mq. 13,14, bagno di mq. 5,15, n.2 portici di mq.70,66 e mq.63.94.
- al piano primo, da vani di mq. 32,10, mq. 18,95, mq.10,80, mq.7,14, mq. 6,55, ripostiglio di mq. 8,35 disimpegno di mq.4,17, bagno di mq. 8,60, bagno di mq.14,40, ripostiglio di mq. 2,20, balconi di mq. 8,70 e mq.8,90.
- al piano seminterrato, vani di mq. 34,85, mq.40,40, mq. 35,77, mq. 9,50, disimpegno di mq. 2,80, bagno di mq. 5,18, bagno di mq. 3,25, portico di mq.49,73.

Versa in buone condizioni di manutenzione ed è ben rifinito.

8) *accerti* la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I beni sono correttamente identificati. L'immobile è situato nel Comune di Viterbo, Strada Palomba n.5/A, piano terra, primo e sottostrada primo, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 196, particella 572, zona censuaria 1, categoria A/7 di classe 2° di vani 17, con Rendita Catastale pari ad € 2.765,63.

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

L'ultima planimetria in atti, è stata presentata, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 02/12/2003 prot. VT0156471.

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;

L'immobile è identificato correttamente in Catasto, trattasi di unica unità immobiliare.

- 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;*

L'immobile in oggetto è una abitazione in villini, costituente unica unità immobiliare.

Storia catastale dell'immobile:

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Viterbo, distinta in catasto al foglio 196 particella 572, in Strada Palomba n.5/A, piani terra, primo e primo sottostrada, zona censuaria 2, categoria A/7 di classe 2° di vani 17, con Rendita Catastale pari ad € 2.765,63.

Costituita, l'08/03/1995, successivamente è stata presentata pratica per ultimazione di fabbricato urbano in data 02/12/2003 n.8040.1/2003.

Al catasto terreni risulta identificata con foglio 196, particella 572, l'area di pertinenza con qualità Ente Urbano, avente una superficie pari a mq.2.250 (are ventidue e centiare cinquanta).

Attualmente intestata ai debitori, pervenuto con Atto [REDACTED], del 15/12/2003, [REDACTED] acquistato da potere di [REDACTED] quest'ultima proprietaria [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED]. La Sig.ra [REDACTED] al momento dell'acquisto risultava coniugata in comunione dei beni con il Sig. [REDACTED], ma quest'ultimo è intervenuto al rogito, rinunciando, come si evince dall'art.7 dell'atto notarile menzionato.

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

Non sono necessarie al momento variazioni catastali.

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

La destinazione d'uso è residenziale.

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;*
Sono stati reperiti i seguenti titoli:

- a) Concessione Edilizia n.3665 del 21/10/1992, pratica edilizia 58/91, per la costruzione del fabbricato;
- b) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1030 del 31/07/2003, rilasciata in seguito a presentazione pratica di Condonò n.429, per cambio destinazione d'uso ed ampliamento fabbricato;
- c) Denuncia Inizio Attività n. 471/2003 del 20/06/2003;
- d) Comunicazione del 03/10/2006 relativa a D. I. A. n.471/2003 per fine lavori in data 30/06/2006.

La conformità urbanistica viene sancita dalla comunicazione di fine lavori e certificato di Collaudo finale, del Direttore dei Lavori, prot.0032836 del 03/10/2006, relativamente alla D.I.A. 471/2003, già menzionata al precedente punto d).

Non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità. Lo stesso è stato richiesto, prot. 0023618 del 21/06/2007, ma non è stato dato seguito, per carenza di documentazione, all'epoca ritenuta insufficiente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo.

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

E' stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1030 del 31/07/2003.

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

Il sottoscritto ha effettuato le relative ricerche e può asserire che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il Comune di Viterbo ha rilasciato certificazione relativa all'assenza di Usi Civici.

- 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;**

L'immobile è indipendente, in quanto di unica proprietà.

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

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto, trattandosi di unica unità immobiliare.

- 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;***

L'immobile è pignorato nella sua completezza e non è necessaria la divisione;

- 20) ***accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito***

in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile alla data del sopralluogo, risultava abitato dai proprietari.

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

Alla data del sopralluogo l'abitazione risultava abitata dai proprietari.

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

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

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

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono inoltre vincoli condominiali, trattandosi di immobile indipendente;

- 24)** **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali**

adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

L'immobile versa in buone condizioni di manutenzione e non sono necessari interventi urgenti. Nel seguente prospetto vengono le superfici dell'abitazione suddivise per livello:

PIANO TERRA

- superficie utile abitazione = mq.112,36;
- superficie utile portico = mq.70,66 + mq.63,94 = 134,60
- valore al mq. abitazione = 1.200 €/mq.
- valore al mq. portico = 200 €/mq.

valore piano terra = $112,36 \times 1.200,00 + 134,60 \times 200,00 = 134.832,00 + 26.920,00 =$
€ 161.752,00.

PIANO PRIMO

- superficie utile abitazione con altezza superiore ai 200 cm. = mq.81,12;
- superficie utile abitazione con altezza inferiore ai 200 cm. = mq.32,32;
- superficie balconi = mq.8,75 + mq.8,95 = 17,70
- valore al mq. abitazione con altezza superiore ai 200 cm.= 1.000 €/mq.
- valore al mq. abitazione con altezza inferiore ai 200 cm.= 100 €/mq.
- valore al mq. balconi = 200 €/mq.

valore piano primo = $81,12 \times 1.000,00 + 32,32 \times 100,00 + 17,70 \times 200,00 = 81.120,00 +$
 $3.232,00 + 3.540,00 =$ € 87.892,00.

PIANO SEMINTERRATO

- superficie magazzino = mq.131,70;
- superficie portico = mq.49,70;
- valore al mq. magazzino = 600 €/mq.
- valore al mq. portico = 150 €/mq.

valore piano seminterrato = $131,70 \times 600,00 + 49,70 \times 150,00 = 79.020,00 + 7.455,00 =$
€ 86.475,00.

AREA SCOPERTA

- superficie area = mq 1.908,00;
- valore al mq. area = 8 €/mq.
- valore area scoperta = 1.908,00 x 8,00 = € 15.264,00.

VALORE COMPLESSIVO = 161.752,00 + 87.892,00 + 86.475,00 + 15.264,00 =
351.383,00

Il VALORE DI MERCATO dell'immobile oggetto di perizia è pari ad € 351.383,00.

(trecentocinquantunomilatrecentottantatre/00)

25) *indichi* espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito *astegiudiziarie.it*; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

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

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

Non esistono contratti di locazione in essere, in quanto l'abitazione è abitata dai proprietari.

28) *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione,*

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

Il sottoscritto consegna la presente Relazione Definitiva nei termini.

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 teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;****

Invia quanto sopra.

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

Deposita gli elaborati.

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

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata per il 23/10/2025.

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza

l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
Ha predisposto quanto sopra.

- 33) allegli** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Allega la documentazione fotografica.

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

Ha provveduto a quanto sopra.

- 35) allegli** alla relazione:

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

Allega la relativa documentazione.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Vasanello, 15 settembre 2025

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