



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
SEZIONE CIVILE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 194/2022 + 66/2024

Promossa da: RED SEA SPV SRL per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
rilasciata da PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

Contro: [REDACTED]



Giudice dell'esecuzione: Dott. Federico Bonato

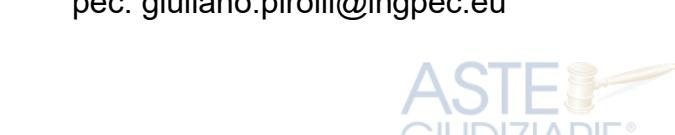
Custode Giudiziario: Avv. Anna Guerrini

Prossima udienza: 14 maggio 2025



RELAZIONE PERIZIA

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Giuliano Pirolli
Via dei vecchi n°29 01100 Viterbo (VT)
Cell.: 3386109552
mail: giulianopirolli@gmail.com
pec: giuliano.pirolli@ingpec.eu



Con provvedimento del 05/04/2023 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 194/2022 il sottoscritto Ing. Giuliano Pirolli con studio in Viterbo Via dei vecchi n°29, con invito a comparire il 04/05/2023 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti (ex art. 569 C.P.C.):

QUESITO 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;**

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

QUESITO 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 pignoramenti 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 insistino i manufatti subastati;

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

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

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

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

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

QUESITO 9. **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le

soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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

QUESITO 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 dire se l'illecito sia stato sanato;

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

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

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

QUESITO 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO 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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

QUESITO 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 DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il

relativo giudizio;

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

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

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

QUESITO 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;**

QUESITO 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 di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

QUESITO 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 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).

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 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**;

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

QUESITO 31. Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

QUESITO 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 proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esegutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

QUESITO 35. Alleghi 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.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, è stato effettuato, unitamente al custode e alla presenza delle parti, l'accesso al compendio pignorato in data 24/05/2023. Le operazioni sono proseguiti in data 26/05/2023. È stato possibile accedere all'interno degli immobili per svolgere le attività di rilievo e fotografiche. È presto emerso che i dati del pignoramento non identificavano correttamente gli immobili nella loro consistenza attuale e il ctu ha inviato istanza di chiarimento al GE. All'udienza del 10/07/2024 il GE ha riunito la procedura RG n. 194/2022 con la procedura RG n. 66/2024 disponendo la prosecuzione delle operazioni peritali relativamente all'immobile oggetto della procedura riunita RGE 66/2024. Il 19/12/2024 il sottoscritto ctu, alla presenza dell'esecutato ha effettuato un nuovo accesso presso il compendio pignorato.

Il compendio pignorato è una abitazione di tipo civile al piano 2 di un fabbricato sito nel comune di Viterbo (VT) in strada filante con pertinente area esterna.

Allegato01 verbali di accesso.

QUESITO 1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

*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.***

Al fine di poter espletare l'incarico e poter rispondere ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha eseguito un esame preventivo della documentazione agli atti che gli è stata consegnata, verificando le visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato. La documentazione agli atti risulta completa.

QUESITO 2. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

Sono state acquisite presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Viterbo le visure dell'immobile pignorato e si è verificata la correttezza dei dati identificativi con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Catasto fabbricati, Comune di Viterbo, immobile sito in strada filante snc Piano 2;

Foglio 211 Particella 823 Subalterno 3 graffato con particella 824

Categoria A/2 Abitazioni di tipo civile

Classe 3

Consistenza 5 vani

Superficie Catastale: Totale: 110 mq Totale: escluse aree scoperte: 100 mq

Rendita 645.57€

Intestato per l'intera quota a [REDACTED]

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato05 elaborato planimetrico.

La planimetria agli atti è stata inserita al catasto in data 05/12/2022 attraverso un Docfa in cui si dichiara l'ultimazione dei lavori autorizzati. Tale comunicazione non è presente agli atti dell'ufficio

Pignorato il diritto della piena proprietà.

Nell'atto di pignoramento si dichiara: "...sono comprese nel pignoramento le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti dei fabbricati che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Per le proprietà sovra elencate salvo migliori e più esatti confini e dati catastali. Si intendono comprese nel pignoramento le eventuali soffitte che risultassero di pertinenza degli immobili sopradescritti..."

QUESITO 3. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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 insistino i manufatti subastati;

Con accesso presso l'ufficio provinciale di Viterbo – Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare si è preso visione degli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare. Sono stati acquisiti gli atti di provenienza e si è verificata la congruità della documentazione ipocatastale.

Allegato06 ispezioni ipotecarie e cert notarile.

NOTA BENE:

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stata generata dalla soppressione dell'unità immobiliare identificata al Catasto fabbricati, Comune di Viterbo (VT), Foglio: 211 p.la 191 sub 1 oggetto dei seguenti atti notarili.

Atto di provenienza:

La quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta a [REDACTED] per atto di compravendita del 09/10/2008 in notar Colistra Francesco di Roma repertorio [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo [REDACTED], da potere di [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i diritti di sua spettanza ed unitamente per l'intero.

Allegato07 atto di provenienza.

Nell'atto di compravendita non sono state specificate le quote di proprietà dei singoli venditori, si è quindi provveduto ad acquisire la trascrizione dell'atto, dalla quale si evince che la vendita avviene per la quota di 1/3 ciascuno ed unitamente per l'intero.

Allegato08 trascrizione atto di provenienza.

All'art.2 dell'atto di compravendita si cita la seguente servitù: ..."La compravendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui detta porzione immobiliare si trova, con tutti gli annessi, connessi, accessori, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti, nulla escluso od eccettuato, ivi compreso l'utilizzo del pozzo insistente sulla vicinore proprietà [REDACTED] od aventi causa con le relative spese di ordinaria e straordinaria manutenzione afferenti tale pozzo, il tutto come meglio disciplinato o descritto nell'atto di compravendita dell'originaria dante causa [REDACTED], di seguito generalizzata, ai rogiti del Notaio Antonio Bianchi di Roma in data 22 gennaio 2004 [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] di formalità.".

Vedere Quesito 17 e Quesito 23.

– Ai sig.ri [REDACTED] a la quota pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà dell'immobile identificato al Catasto fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al foglio: 211 p.lla 191 sub 1, è pervenuta per **successione** in morte di [REDACTED], deceduta il 27/10/2006 [REDACTED] () trascritta il 26/05/2008 ai nn.8764/6185, devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 18/03/2010 ai [REDACTED] accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Colistra Francesco del 09/10/2008 n. [REDACTED]

Allegato09 trascrizione accettazione tacita eredità.

- Alla sig.ra [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà del predetto immobile è pervenuta per atto di **compravendita** in Notar Bianchi Antonio di Roma del **22/01/2004** repertorio n. [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo il 28/01/2004 ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto; [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto, e [REDACTED] per l'intera nuda proprietà.

All'art.2 dell'atto di compravendita si cita la seguente servitù: "...Le parti dichiarano e prendono atto che sulla residua proprietà della parte venditrice, esiste un **pozzo** che serve anche la proprietà della parte acquirente. Pertanto le stesse parti convengono che le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del pozzo medesimo saranno ripartite in parti eguali tra loro."

Vedere Quesito 17 e Quesito 23.

Allegato10 atto antecedente.

Atti di provenienza antecedenti al ventennio:

- Alla sig.ra [REDACTED] il compendio originario era pervenuto per atto di **donazione** del **26/04/1999** in Notar Sindona Maria Teresa repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo il 07/05/1999 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e [REDACTED] i quali si riservavano l'usufrutto e successivo atto, in rettifica del predetto, in Notar Fortini Fabrizio del 09/06/2014 rep.n. [REDACTED] trascritto il 11/06/2014 ai nn. [REDACTED] per mero errore materiale relativo alla data di nascita della sig.ra [REDACTED] indicata come [REDACTED] 4 anziché come [REDACTED].

Allegato11 atto anteventennio1.

- Ai sig.ri [REDACTED] l'immobile originario era pervenuto per atto di **compravendita** in Notar Annibaldi Luigi del **03/01/1983** repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo il 25/01/1983 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e successivo atto, in rettifica del predetto, in Notar Fortini Fabrizio del 09/06/2014 rep.n. [REDACTED] trascritto il 11/06/2014 ai nn. [REDACTED] per mero errore materiale relativo alla data di nascita della sig.ra [REDACTED] indicata come [REDACTED] anziché come [REDACTED].

Allegato12 atto anteventennio2.

NOTA BENE:

- è presente un Atto unilaterale d'obbligo edilizio del **08/02/2011** in Notar Orzi Luigi repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] trascritto il 16/02/2011 ai nn. [REDACTED] a favore del Comune di Viterbo codice fiscale: 80008850564 ed a carico di [REDACTED] al quale si evince che la società [REDACTED]

- vincola a favore del comune di Viterbo il terreno di sua proprietà a servizio del fabbricato di cui alla pratica Edilizia n.164/09 del 24 giugno 2009;
 - si obbliga per sé, successori ed aventi causa a destinare il fabbricato sopra indicato (e di cui alla citata pratica n.164/09) all'uso indicato nel relativo progetto e a non modificare tale destinazione;
 - si obbliga per se, successori ed aventi causa a non tamponare i portici, verande e balconi.
- Allegato13 atto di obbligo.*

Variazioni catastali:

Catasto Fabbricati Foglio 211 Particella 823 Subalterno 3 graffato con particella 824

- variazione del 07/02/2011 pratica n. vt0022925 in atti dal 07/02/2011 divis-ampliam-vsi-istr-var destin (n.1337.1/2011);
- ultimazione di fabbricato urbano del 05/12/2022 pratica n. vt0071253 in atti dal 06/12/2022 ultimazione di fabbricato urbano (n. 71253.1/2022).

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato05 elaborato planimetrico.

QUESITO 4. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla particella immobiliare in questione:

Elenco sintetico formalità Catasto Fabbricati Foglio 211 Particella 823 Subalterno 3

1. TRASCRIZIONE del 16/02/2011 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio [REDACTED] ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
2. ANNOTAZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
3. TRASCRIZIONE del 06/02/2017 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 17/08/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 01/12/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] 3
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Presenza graffati
6. TRASCRIZIONE del 29/04/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
1 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

Allegato06 ispezioni ipotecarie e cert notarile.

Dalla certificazione notarile si evince che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato

oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 18/03/2010** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/03/2010
Numero di repertorio [REDACTED] 1 Notaio COLISTRA FRANCESCO – Sede ROMA
A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Capitale € 300.000,00 – Totale € 600.000,00 – Durata 8 anni
Grava su Viterbo Foglio 211 Particella 191 Sub. 1, Viterbo Foglio 211 Particella 712

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 11798/2263 DEL 14/07/2011 derivante da frazionamento in quota del 21/06/2011 Notaio TAVASSI VINCENZO – Sede ROMA – Numero di repertorio [REDACTED] Foglio 211 Particella 823 Subalterno 3, graffate foglio 211 particella 824 quota n. 1 di euro 77.415,00, montante di euro 154.830,00;

2. **TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del 06/02/2017** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2016 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE – Sede VITERBO

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Grava su Viterbo Foglio 211 Particella 823 Subalterno 3 graffate Foglio 211 Particella 824;

3. **TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del 17/08/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/05/2021 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA – Sede ROMA

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Grava su Viterbo Foglio 211 Particella 823 Subalterno 3 graffate Foglio 211 Particella 824;

4. **TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del 24/11/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/10/2022 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO

A Favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Grava su Viterbo Foglio 211 Particella 191 Sub. 1 (oggi Foglio 211 Particella 823 Subalterno 3 graffate Foglio 211 Particella 824);

5. **TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del 01/12/2023** ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 14/11/2023 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO

A Favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Grava su Viterbo Foglio 211 Particella 823 Subalterno 3 graffate Foglio 211 Particella 824;

6. **TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del 29/04/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/04/2024 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Grava su Viterbo Foglio 211 Particella 823 Subalterno 3 graffate Foglio 211 Particella 824

Allegato06 ispezioni ipotecarie e cert notarile.

QUESITO 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;

Si è provveduto ad acquisire le visure, la planimetria e l'estratto di mappa catastale con identificati i confini della particella interessata ed il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio e tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Vedere Quesito10, Quesito12, Quesito14.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato14 CDU.

QUESITO 6.

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

Dalla visura del registro delle imprese risulta che la società proprietaria dell'immobile pignorato è attualmente registrata come inattiva.

Allegato15 visura registro imprese.

QUESITO 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

L'immobile pignorato è un'abitazione di tipo civile al piano due di un piccolo fabbricato a tre livelli (terra/seminterrato, primo e secondo sottotetto) e composto da tre unità immobiliari tutte con accesso indipendente. Il fabbricato è in muratura portante ed ubicato nel comune di Viterbo, località "Molinaccio" detta anche "Faggianello", in strada Filante snc. I prospetti esterni del fabbricato cui l'immobile appartiene si presentano in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare pignorata è identificata al catasto fabbricati del comune di Viterbo al foglio 211 particella 823 subalterno 3 graffata con la particella 824. Si tratta di un appartamento su un unico livello al piano secondo sottotetto. Vi si accede direttamente da strada Filante mediante un accesso pedonale sulla particella graffata 824 che rappresenta l'area esterna pertinenziale in parte pavimentata di circa 100mq. L'immobile presenta una superficie commerciale netta di circa 87mq e si articola in:

- un ingresso/soggiorno di circa 33mq con murature a faccia vista con angolo cottura di circa 4.5mq;
- un bagno di circa 3.5mq con box doccia e rivestimenti in pietra;
- un altro bagno di circa 3.9mq con vasca da bagno e rivestimenti in pietra;
- una camera da letto di circa 11mq;
- una camera da letto di circa 12mq con ripostiglio di circa 3.8mq;
- il tutto accessibile mediante un corridoio di circa 4mq.

Gli infissi sono in legno, le porte interne in legno, i pavimenti in parquet, tranne l'angolo cottura e i bagni con pavimento in pietra, il soffitto è a vista con travi e tavolato in legno a formare il tetto a due falde. L'altezza è di circa 3.85m al centro e 2.75m ai lati. Tutti gli ambienti sono finestrati ad

eccezione di un bagno e del ripostiglio. L'immobile si presenta in più che buono stato di manutenzione e quasi del tutto sgombro.

Gli impianti idraulico, elettrico, gas ed idrotermosanitario appaiono completi, il riscaldamento prevede radiatori a parete, ma manca la caldaia. Non è stato individuato l'allaccio all'acquedotto comunale, ma, come descritto nel Quesito3, nel Quesito17 e nel Quesito23 è presumibile ritenere ci sia un pozzo nella vicina proprietà anche a servizio del fabbricato cui l'immobile appartiene.

Allegato16 planimetria stato di fatto.

Allegato17 documentazione fotografica.

Di seguito il calcolo delle superfici descritte, considerando le superficie autorizzate, misurate applicando le direttive del DPR 138/98 sul calcolo della consistenza catastale degli immobili:

	Superficie netta [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale netta [mq]	Superficie linda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale linda [mq]
Salone	33.5	1.00	33.5	41.5	1.00	41.5
Angolo cottura	4.6	1.00	4.6	6.9	1.00	6.9
Corridoio	4.1	1.00	4.1	4.5	1.00	4.5
Wc01	3.5	1.00	3.5	5.8	1.00	5.8
Wc02	3.9	1.00	3.9	5.5	1.00	5.5
Camera01	10.9	1.00	10.9	13.7	1.00	13.7
Camera02	12.1	1.00	12.1	15.8	1.00	15.8
Ripostiglio	3.8	1.00	3.8	6.2	1.00	6.2
Area esterna	102.7	0.1 fino a 5sup 0.02 oltre 5sup	10.3	102.7	0.1 fino a 5sup 0.02 oltre 5sup	10.3
Superfici totali			87			110

Superficie commerciale linda: 110mq.

Superficie commerciale netta: 87mq.

Nell'area esterna, nel periodo di tempo intercorso tra il secondo e il terzo accesso, è stata rimossa la porzione di recinzione che rappresentava il confine con la particella 821 e deve essere ripristinata. Vedere Quesito10.

Dalle pratiche urbanistiche rintracciate presso l'ufficio tecnico del comune di Viterbo si può desumere che la fossa Imhoff a servizio degli scarichi dell'intero fabbricato, quindi anche dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si trova sulla porzione di terreno distinta come ente urbano al catasto terreni al Foglio 211 part. 835. Tale particella non risulta inserita nel pignoramento. Da quanto potuto appurare e come previsto nel progetto di ristrutturazione la porzione di tale particella in cui è ubicata la fossa Imhoff risulta "interclusa" nella recinzione che delimita l'unità immobiliare distinta al foglio 211 particella 823 sub 1. Sempre dal confronto con gli elaborati tecnici è stato possibile individuare il bombolone GPL a servizio dell'intero fabbricato e gli armadi elettrici e dei contatori del gas posizionati su una particella non pignorata ma accessibili dalla strada. A fini cautelativi si ritiene utile stimare il costo di costituzione di una servitù di passaggio per raggiungere la fossa e i contatori. Vedere Quesito 23.

Tra le pratiche è presente l'autorizzazione allo scarico nel suolo tramite sub-irrigazione di acque reflue domestiche previo trattamento mediante fossa di tipo Imhoff ma non è stato rintracciato il rinnovo.

Non è presente un posto auto privato ma sulla particella 834, ente urbano non oggetto di pignoramento, è stato realizzato un terrapieno presumibilmente adibito a posto auto "condominiale". Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio e tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Al fine di rimuovere le difformità e provvedere alla regolarizzazione urbanistica è possibile presentare un titolo edilizio in sanatoria con relativa pratica al Genio Civile per le difformità strutturali corredate dagli eventuali nulla osta, pratica paesaggistica, oneri, sanzioni. Successivamente sarà quindi possibile procedere alla presentazione di un titolo edilizio per l'agibilità e l'aggiornamento catastale. Vedere Quesito10, Quesito12, Quesito14.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato16 planimetria stato di fatto.

Allegato17 documentazione fotografica.

Allegato18 stralcio elaborati progettuali.

QUESITO 8. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON IL PIGNORAMENTO

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

La descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento corrisponde con quanto potuto verificare nello stato dei luoghi e degli atti.

QUESITO 9. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON ATTO DI PROVENIENZA

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendo, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitaria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono 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;

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stata generata dalla soppressione dell'unità immobiliare identificata al Catasto fabbricati, Comune di Viterbo (VT), Foglio: 211 p.la 191 sub 1 oggetto dell'atto di provenienza.

Per quanto potuto appurare la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza corrisponde a quella desumibile dagli elaborati tecnici.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio e tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.

Vedere Quesito10, Quesito12, Quesito14.

Allegato07 atto di provenienza.

Allegato18 stralcio elaborati progettuali.

QUESITO 10. VERIFICA DI EVENTUALI PORZIONI NON PIGNORATE O FUSIONI CON ALTRI IMMOBILI CONTIGUI

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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;

Allo stato attuale dei luoghi l'area esterna identificata con la particella 824 risulta non separata e in continuità al terreno adiacente (particella 821 altra proprietà). Tale fusione è avvenuta nel periodo di tempo intercorso tra il secondo e il terzo accesso al compendio pignorato. Infatti durante il secondo accesso la recinzione è stata anche fotografata (foto 3). Sarà quindi necessario ripristinare la rete di confine tra le due proprietà.

Da indagini di mercato si può ipotizzare un presumibile costo per il ripristino della recinzione pari a circa **euro 500**.

Allegato 16 planimetria stato di fatto.

Allegato 17 documentazione fotografica.

Sussistono differenze tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio e tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.

Vedere Quesito12, Quesito14.

QUESITO 11. VERIFICA DI EVENTUALI CESSIONI ERRONEE IN FASE DI FRAZIONAMENTI

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 pignorato deriva da una maggiore consistenza originaria, infatti l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stata generata dalla soppressione dell'unità immobiliare identificata al Catasto fabbricati, Comune di Viterbo (VT), Foglio: 211 p.la 191 sub 1.

La soppressione ha generato e/o variato i seguenti immobili:

1. Catasto fabbricati, Comune di Viterbo (VT),

Foglio: 211 p.la 191 sub 1 unità immobiliare soppressa.

Situazione dell'unità immobiliare alla data della soppressione:

Categoria A/2 Abitazioni di tipo civile

Intestato alla data della soppressione: [REDACTED]

La dichiarazione di variazione in soppressione del 07/02/2011:

- ha costituito i seguenti immobili:

a) **Foglio 211 Particella 823 Subalterno 1 graffato con particella 825**

Categoria A/2 Abitazioni di tipo civile

Intestato: [REDACTED]

b) **Foglio 211 Particella 823 Subalterno 2 graffato con particella 826 e particella 831**

Categoria A/2 Abitazioni di tipo civile

Intestato: [REDACTED]

c) **Foglio 211 Particella 823 Subalterno 3 graffato con particella 824**

Categoria A/2 Abitazioni di tipo civile

Intestato: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

- ha soppresso i seguenti immobili:

Foglio 211 Particella 191 Subalterno 1

Allegato 02 estratto di mappa.

Allegato 03 visure.

Allegato 04 planimetria catastale.

L'unità immobiliare pignorata è stata realizzata in seguito al progetto per la ristrutturazione del fabbricato esistente mediante suddivisione in unità immobiliari (Pratica Edilizia n.164/09 Permesso di Costruire n.46/11 e successiva variante). Vedere Quesito14.

QUESITO 12. VARIAZIONI CATASTALI

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;

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale:

- All'interno: l'apertura nella muratura portante tra il salotto e l'angolo cottura è stata allargata riducendo il maschi murario. Inoltre l'attuale bagno non finestrato è rappresentato come ripostiglio;
- All'esterno: allo stato di fatto è presente una piccola tettoia per il posizionamento della caldaia che non è stata rappresentata. Inoltre è stata rimossa la porzione di recinzione che rappresentava il confine con la particella 821 e deve essere ripristinata.

Sussistono anche difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio. Inoltre, il titolo edilizio con cui l'immobile è stato ristrutturato e frazionato risulta incompleto e scaduto. Infatti non risultano agli atti le dichiarazioni di fine lavori, le dichiarazioni di conformità degli impianti, la dichiarazione di agibilità, sebbene sia stato presentato al catasto in data 05/12/2022 un Docfa in cui si dichiara l'ultimazione dei lavori autorizzati. Vedere Quesito14.

In seguito al confronto con l'ufficio tecnico comunale, per provvedere alla regolarizzazione urbanistica è possibile presentare un titolo edilizio in sanatoria con relativa pratica al Genio Civile per le difformità strutturali corredate dagli eventuali compatibilità, nulla osta, oneri, sanzioni con successivo titolo per ottenere l'agibilità. Vedere Quesito 14. Solo successivamente alla regolarizzazione si procederà all'aggiornamento catastale. Si può considerare il costo totale dell'aggiornamento catastale comprensivo di spese pari a **euro 500**.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato16 planimetria stato di fatto.

Allegato17 documentazione fotografica.

Allegato19 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.

QUESITO 13. PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI

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

Lo strumento urbanistico vigente in materia di edilizia nel Comune di Viterbo è il Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo. Il PRG, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica identifica l'area del fabbricato cui l'immobile fa parte nella zona di rispetto stradale/ferroviario. Con riferimento al vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale l'area ricade:

- all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.134 co.1, lett. b. del D.Lgs. 42/04 (art.142 co.1, lett. c.);
- in parte all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.134 co.1, lett. b. del D.Lgs. 42/04 (art.142 co.1, lett. g.).

Si riportano in allegato gli estratti degli strumenti urbanistici citati e il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato20 estratti strumenti urbanistici.

Allegato14 cdu.

QUESITO 14. CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

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 dire se l'illecito sia stato sanato;

È stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo e presso l'Area Genio Civile Lazio Nord Servizio di Viterbo per verificare le pratiche edilizie relative al compendio pignorato.

L'Ufficio Tecnico del comune di Viterbo è riuscito a trovare le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica D.I.A. n.416/2008 per la ristrutturazione del fabbricato esistente identificato al foglio 211 particella 191 sub1 mediante suddivisione in unità immobiliari;
- Pratica Edilizia n.164/09 Permesso di Costruire n.46/11 del 08/04/2011 per la ristrutturazione e consolidamento del fabbricato esistente identificato al foglio 211 particella 191 sub1 e suddivisione in unità immobiliari con il relativo Atto d'Obbligo;
- Pratica D.I.A. n.296/2011 per Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.P046/11, del 08/04/2011 – Pratica Edilizia N. 164/09 – per modifiche di modeste entità del fabbricato esistente in Strada Filante" prot. S.U.E. n° 25219 del 21/06/2011 e Visto Sovrintendenza BB.AA. e AA. Lazio nota 28587 del 23/09/2011, di cui alla D.I.A. 21/06/2011 prot. 25123 ed alla Autorizzazione Paesaggistica giusta Determina Dir. 031/11 del 29/08/2011.

Allegato18 stralcio elaborati progettuali.

Allegato13 atto obbligo.

Sebbene presso gli uffici catastali sia stato presentato un Docfa in cui si dichiara l'ultimazione dei lavori relativi al permesso di costruire n.46/11 del 08/04/2011, presso l'ufficio tecnico non risultano la comunicazione di fine lavori né alcuna richiesta di proroga del termine per la fine dei lavori né il certificato di agibilità. Pertanto il titolo edilizio allo stato attuale risulta incompleto e scaduto.

Inoltre, dagli accessi compiuti presso il bene pignorato, sono emerse difformità rispetto all'ultimo stato approvato dell'opera:

- All'interno: l'apertura nella muratura portante tra il salotto e l'angolo cottura è stata allargata riducendo il maschi murario. Inoltre vie è una diversa distribuzione degli spazi interni tra il salone e l'angolo cottura dove nello stato di fatto non è presente un tramezzo.
- All'esterno: allo stato di fatto è presente una piccola tettoia per il posizionamento della caldaia che non è stata rappresentata nello stato approvato. Il cancello pedonale è posizionato all'inizio della particella mentre nello stato approvato è arretrato. Infine è stata rimossa la porzione di recinzione che rappresentava il confine con la particella 821 e deve essere ripristinata.

Allegato16 planimetria stato di fatto.

Allegato17 documentazione fotografica.

Allegato18 stralcio elaborati progettuali.

Allegato21 sovrapposizione stato approvato e stato di fatto.

Pertanto, in seguito al confronto con l'ufficio tecnico comunale, si può affermare che per provvedere alla regolarizzazione urbanistica è possibile presentare un titolo edilizio in sanatoria con relativa pratica al Genio Civile per le difformità strutturali corredate dagli eventuali nulla osta, pratica paesaggistica, oneri, documenti mancanti, sanzioni. Successivamente sarà quindi possibile procedere alla presentazione di un titolo edilizio per l'agibilità. Un presumibile costo dei seguenti interventi, comprensivi di spese tecniche, della presentazione dei rinnovi o degli atti mancanti, delle necessarie richieste di nulla osta, spese di istruttoria e sanzioni è pari a circa **euro 19000**. In seguito sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale descritto al Quesito12.

QUESITO 15. VERIFICA ISTANZE DI CONDONO

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

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo (VT) non sono state rilevate istanze di condono per il compendio oggetto della procedura.

QUESITO 16. VERIFICA DI GRAVAMI SULL'IMMOBILE

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;

Dalle informazioni assunte il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico come si evince dal certificato rilasciato dal comune di Viterbo (VT).

Allegato22 cert usi civici.

QUESITO 17. COSTI DI GESTIONE

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;

Dalle indagini effettuate il compendio pignorato non fa parte di una situazione condominiale costituita. Si ritiene utile specificare che all'art.2 dell'atto di provenienza, la compravendita del **09/10/2008** in notar Colistra Francesco, si dichiara che la compravendita è fatta ed accettata ivi compreso l'utilizzo del pozzo insistente sulla viciniore proprietà con le relative spese di ordinaria e straordinaria manutenzione afferenti tale pozzo il tutto come meglio disciplinato o descritto nell'atto di compravendita al rogito del notaio Antonio Bianchi in data 22/01/2004.

Allegato08 atto di provenienza.

All'art.2 dell'atto di compravendita del notaio Bianchi del **22/01/2004** si cita la seguente servitù: ".Le parti dichiarano e prendono atto che sulla residua proprietà della parte venditrice, esiste un pozzo che serve anche la proprietà della parte acquirente. Pertanto le stesse parti convengono che le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del pozzo medesimo saranno ripartite in parti eguali tra loro."

Allegato10 atto antecedente.

QUESITO 18. DIVISIONE IN LOTTI

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; alleghi, in questo caso, alla relazione

QUESITO 19. INTEREZZA DEL PIGNORAMENTO

*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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L’immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

QUESITO 20. OCCUPAZIONE IMMOBILE

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 DL. 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;

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere libero. Presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa, si riporta in allegato la verifica.

Allegato01 verbali di accesso.

Allegato23 accesso atti di locazione.

QUESITO 21. VALORE LOCATIVO DEL BENE

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;

L’unità immobiliare alla data del sopralluogo risulta essere libera. Il valore locativo del bene pignorato è stato desunto da indagini di mercato eseguite reperendo i dati da operatori presenti sul territorio comunale e attraverso la ricerca dei prezzi di locazione sul mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, locati nella zona e successivamente verificati con le quotazioni riportate dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate e l’Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Attualmente non risultano locali con caratteristiche similari a quelle del lotto in esame da poter essere posti quali termine di paragone, si è quindi effettuata la stima in base alle banche dati che nel comune di Viterbo il canone di locazione per una abitazione in normale stato nella zona di appartenenza ha un valore variabile tra i 3.4 e i 4.3€/mq al mese. Per il locale oggetto del pignoramento considerando l’attuale stato di manutenzione si considera idoneo il valore di 4.3€/mq moltiplicato per la superficie commerciale netta di circa 87mq. Il probabile valore mensile locativo è: €/mq 4.3x 87mq = 374€ mensili approssimabile a 400€ mensili.

Allegato01 verbali di accesso.

QUESITO 22. OCCUPAZIONE DEL BENE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO

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

L'immobile non è occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito.

QUESITO 23. ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI OD ALTRA NATURA ED ONERI

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;

Dalle indagini effettuate non risultano esistere sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. L'immobile non fa parte di una situazione condominiale costituita.

Dalle informazioni assunte il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico come si evince dal certificato rilasciato dal comune di Viterbo.

Allegato 23 cert usi civici.

Per quanto riguarda il pozzo citato nel Quesito03 e nel Quesito17 non è stato possibile capire se il pozzo descritto sia ancora funzionante, se a servizio dell'intero fabbricato o solo di alcune unità immobiliari e reperire informazioni riguardanti le eventuali spese di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Inoltre dalle pratiche urbanistiche rintracciate presso l'ufficio tecnico del comune di Viterbo si può desumere che la fossa Imhoff a servizio degli scarichi dell'intero fabbricato, quindi anche dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si trova sulla porzione di terreno distinta come ente urbano al catasto terreni al Foglio 211 part. 835. Tale particella non risulta inserita nel pignoramento. Da quanto potuto appurare e come previsto nel progetto di ristrutturazione, la porzione di tale particella in cui è ubicata la fossa Imhoff, risulta "interclusa" nella recinzione che delimita l'unità immobiliare distinta al foglio 211 particella 823 sub 1. Sempre dal confronto con gli elaborati tecnici è stato possibile individuare il bombolone GPL a servizio dell'intero fabbricato e gli armadi elettrici e dei contatori del gas posizionati su una particella non pignorata ma accessibili dalla strada.

Sebbene nell'atto di pignoramento si dichiara che: "...sono comprese nel pignoramento le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti dei fabbricati che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Per le proprietà sovra elencate salvo migliori e più esatti confini e dati catastali. Si intendono comprese nel pignoramento le eventuali soffitte che risultassero di pertinenza degli immobili sopradescritti...". l'Il.mo Giudice dell'Esecuzione potrebbe ritenere che le parti comuni non siano state ben specificate nel pignoramento. Quindi si ritiene opportuno stimare il costo di costituzione di una eventuale servitù onerosa: considerando l'indennizzo, le spese e il tragitto più breve che arrechi minor danno all'unità immobiliare, si ritiene congruo un costo di costituzione di servitù di passaggio pari a **euro 2000**.

QUESITO 24-25. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

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;

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 di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si reputa opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto diretto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. Per determinare il valore medio di mercato si ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrazioni. Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Infine si ottiene il valore dal prodotto della superficie utile determinata a mezzo planimetria catastale, progetti autorizzati e rilievo metrico diretto, per il prezzo di mercato desunto da quanto sopra e da altri immobili aventi analoghe e caratteristiche, ubicati nello stesso comune.

Facendo riferimento ai valori rilevati nell'attuale mercato immobiliare relativo ad immobili con caratteristiche simili si estrapolano i seguenti valori relativamente alle fonti elencate:

Osservatori Immobiliari:

	Valore minimo €/mq lordo	Valore massimo €/mq lordo
Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2024)		
Per abitazione in normale stato conservativo	750	1100
	Valore minimo €/mq netta	Valore massimo €/mq netta
Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo (secondo semestre 2024)		
Per abitazioni abitabili	800	1100

Vendite Giudiziarie:

Attualmente non risultano vendite giudiziarie con caratteristiche similari a quelle del lotto in esame da poter essere posti quale termine di paragone.

Offerte da Agenzie Immobiliari:

	Superficie [mq]	Valore di offerta €
Immobile al piano terra e primo con giardino appartenente allo stesso fabbricato del bene pignorato	100mq + 400mq giardino	220000
Villetta strada filante con giardino	140	169000
Villetta strada filante con giardino	85	75000

Sulla base delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, dello stato conservativo e dei prezzi di mercato e di quanto sopra riportato si ritiene congruo stabilire alla data di stesura della presente relazione un valore di mercato pari a: 1100 €/mq lordo;

Superficie commerciale londa: 110mq.

Valore di mercato pari a: 1100 €/mq lordo.

Il valore di mercato del compendio risulta: $110\text{mq} \times 1100\text{€/mq} = \text{euro } 121000$

Si detraggono le spese di cui al quesito 10 pari a € 500 (ripristino confine)

Si detraggono le spese di cui al quesito 12 pari a € 500 (aggiornamento catastale)

Si detraggono le spese di cui al quesito 14 pari a € 19000 (pratiche urbanistiche)

Si detraggono le spese di cui al quesito 23 pari a € 2000 (eventuale servitù)

Si ottiene il valore della piena proprietà del compendio pignorato:

$121000\text{€} - (500 + 500 + 19000 + 2000) = 121000\text{€} - 22000 = \text{€ } 99000$

Arrotondato a € 100000

(valore immobile quota di piena proprietà)



Valore a base d'asta

Valore immobile quota di piena proprietà: 100000 euro (Eurocentomila/00)

Il valore indicato è stato valutato considerando il compendio pignorato libero da ogni vincolo locativo.

QUESITO 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;

Il compendio pignorato presenta un più che buono stato di manutenzione. L'acquisto può essere dettato dal bisogno abitativo di una famiglia che desideri vivere lontano da affollati centri abitati ma non essere isolati. L'assenza di un posto auto privato e la distanza dai servizi potrebbe scoraggiare l'eventuale acquirente.

QUESITO 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;

Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa, si riporta in allegato la verifica.

Allegato23 accesso atti di locazione.

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 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 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

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

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 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;

Si è inviato alle seguenti parti copia della relazione di perizia per le eventuali osservazioni non rispettando i termini fissati prima dell'udienza:

- Dott. Avv. [REDACTED] per il debitore esecutato;
- Dott. Avv. [REDACTED] per il creditore procedente;
- Dott. Avv. [REDACTED] custode giudiziario;

Allegato 24 notifiche alle parti.

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 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;

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei modi indicati dal presente quesito.

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 garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge

e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

È stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

In allegato perizia ctu 195_2019+65_2022 privacy.

QUESITO 33.

Alleghi 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);

È stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica allo scopo di descrivere in modo esaustivo i bene.

Allegato16 planimetria stato di fatto.

Allegato17 doc fotografica.

QUESITO 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;

È stato predisposto, su apposito foglio a parte, il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito anche in versione privacy.

In allegato Quadro sinottico 194_2022+66_2024.

In allegato Quadro sinottico 1945_2022+66_2024 privacy.

QUESITO 35.

Alleghi 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.

A supporto della relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

Allegato01 verbali accesso.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato04 elaborato planimetrico.



Allegato06 ispezioni ipotecarie e cert notarile.

Allegato07 atto di provenienza

Allegato08 trascrizione atto provenienza

Allegato09 trascrizione accettazione tacita eredita da atto provenienza

Allegato10 atto antecedente

Allegato11 atto anteventennio1

Allegato12 atto anteventennio2

Allegato13 atto obbligo

Allegato14 CDU

Allegato15 visura registro imprese

Allegato16 planimetria stato di fatto

Allegato17 doc fotografica

Allegato18 stralcio elaborati progettuali

Allegato19 sovrapposizione plan cat e stato di fatto

Allegato20 Estratti strumenti urbanistici

Allegato21 sovrapposizione stato approvato e stato di fatto

Allegato22 cert usi civici

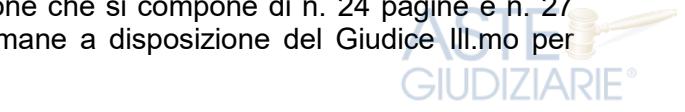
Allegato23 accesso atti di locazione

Allegato24 notifiche alle parti

perizia ctu 194_2022+66_2024 privacy

quadro sinottico 194_2022+66_2024

quadro sinottico 194_2022+66_2024 privacy



Viterbo, 11 maggio 2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Giuliano Pirolli

