



TRIBUNALE DI VITERBO



Esecuzione Immobiliare R.G. 91/2022

Parte Attrice:



Parte Convenuta:



RELAZIONE PERITALE



Il Consulente Tecnico Ufficio



Dott. Marco Purchiaroni



Vasanello Dicembre 2023



Dott. Marco Purchiaroni – Via del Taglione, 86 – Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211

marcopurchiaroni@virgilio.it m.purchiaroni@epap.conafspec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 91/2022

Illustrissimo Giudice Roberta Crescentini



Contro



Premesso che il sottoscritto Dott. Marco Purchiaroni con studio in Piazza della Repubblica, 21 – Vasanello (VT), ha ricevuto la Consulenza Tecnica d’Ufficio (in seguito CTU), dopo aver prestato giuramento nell’udienza del 24 Marzo 2023, il Giudice formulava il seguente 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 alle trascrizioni 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 in 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 dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisito trascritto in data anteriore al ventennio precedente la 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

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1/19



variazioni catastali 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 indicandone 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 nel 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio immobiliare;

9. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la trascrizione 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 manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2/19

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 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;

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 contigi (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 stagiato 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – 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 –

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3/19

che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 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'individuazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, 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 evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione

del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

22. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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)

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 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 di 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;

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5/19

25. Indichi espressamente il valore 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 astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine 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 utile di 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;

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 contenuti osservazioni al suo elaborato;

30. Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6/19



anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la versione 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 comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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 quest'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 contenete 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. 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 in sanatoria;

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7/19



- d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete 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 in triplice copia;
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

In sottoscritto, preso atto dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso i competenti Uffici Finanziari, del quesito e del termine fissato dall'Ill.mo Sig. Giudice per il 01/09/2023, (posticipata al 25/09/2023) di concerto con il Custode il Avv. Michele Mancini, predisponevano l'invio dei relativi avvisi di convocazione delle parti per il giorno 04/05/2023 alle ore 11.30 presso l'immobile sottoposto al pignoramento sito in Bassano Romano.

Pertanto, nel giorno e orario indicato, in presenza dell'Avv. Michele Mancini, mi sono recato sul luogo stabilito, per la presa visione dell'immobile pignorato sito nel Comune di Bassano Romano.

Successivamente, per un totale di 2 sopralluoghi il sottoscritto si è recato nei terreni oggetto di pignoramento per reperire ulteriori dati tecnici.

Nei giorni seguenti il sottoscritto proseguiva con gli approfondimenti e controlli pressi gli Enti Pubblici:

- 11/05/2023 Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Bassano Romano;
- 11/05/2023 Richiesta delibera comunale per la determinazione del valore delle aree;
- fabbricabili nelle zone del PRG presso il Comune di Bassano Romano;
- 04/09/2023 Richiesta Archivio notarile di Viterbo.

(Allegato n° 1: richieste uffici pubblici)

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO 1

La documentazione depositata dal creditore pignorante di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa con n° 1 certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO 2

L'Atto di Pignoramento e il certificato Notarile riportano la particella oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto ha effettuato la visura aggiornata in data 03/05/2023 come sintetizzato nella seguente tabella:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
							ha	are	ca
2	1037		-	SEMINATIVO 1	10 08		Euro 7,81	Euro 2,60	

(Allegato n° 2: n° 1 Visura storica)

QUESITO 3

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio – Ufficio pubblicità Immobiliari e verificati agli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sugli immobili.

- Impianto meccanografico del 01/10/1971;
- Atto del 29/12/1972 Pubblico ufficiale ADINOLFI P Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 80154 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 28867 registrato in data 30/12/1972 - Voltura n. 2975 in atti dal 30/04/1976;
- Atto del 06/07/1987 Pubblico ufficiale NOT TOGANDI Sede ORTE (VT)

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9/19





Repertorio n. 32518 Registrazione n. 243 registrato in data 13/07/1987 - n. 4556.1/1987 in atti dal 06/12/1989;

- FRAZIONAMENTO del 05/05/1992 in atti dal 18/06/1992 TF/1050/92 (n. 23372.2/1992);
- Atto del 18/09/1992 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIA Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 191068 - Trascrizione n. 10014.1/1992 in atti dal 30/07/1997;
- FRAZIONAMENTO del 29/05/2007 Pratica n. VT0126775 in atti dal 29/05/2007 (n. 126775.1/2007);
- Atto del 17/09/2007 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Sede VETRALLA (VT) Repertorio n. 52848 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13343.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 01/10/2007;
- Atto del 20/02/2009 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Sede RONCIGLIONE (VT) Repertorio n. 77263 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2714.1/2009 Reparto PI di VITERBO in atti dal 04/03/2009 (atto in allegato n° 3).

Primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia.

Il sottoscritto facendo richiesta all'Archivio Notarile di Viterbo ha prodotto copia dell'Atto del 18/09/1992 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIA Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 191068 - Trascrizione n. 10014.1/1992 in atti dal 30/07/1997.

(Allegato n° 3 - n° 2 Atti di Compravendita Notaio Dominici e D'Alessandro)

QUESITO 4

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio – si elencano tutte le trascrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 04/03/2009 - Registro Particolare 2714 Registro Generale 3727 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77263/22016 del 20/02/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10/19





ISCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 336 Registro Generale 2414
Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 85943/27986 del
22/02/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO ;

TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 8222 Registro Generale
10317 Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P.
Repertorio 912 del 26/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



(Allegato 4: n° 1 Ispezione ipotecarie)



QUESITO 5
Sono stati regolarmente acquisiti i seguenti documenti:

- Estratto di mappa Comune di Bassano Romano foglio 2 particella 1037;
- Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni Comune di Bassano Romano foglio n.2 particella 1037.

(Allegato 5: n° 1 Estratto di mappa)

(Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/05/2023 – prot
6302/2023)



QUESITO 6

L'esecuzione Immobiliare di che trattasi è posta a carico della

La Società è costituita dal:

- rappresentante dell'Impresa (amministratore) e Liquidatore il Sig.

_____;

dal socio la Sig.ra _____;

(Allegato 7: Visura Camerale)

QUESITO 7

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11/19





L'immobile oggetto del pignoramento ricade nel Comune di Bassano Romano, ed è un corpo unico di 1.008 mq cioè 00.10.08 ettari nella zona industriale/artigianale del comune di Bassano Romano in via Roma, collegata direttamente con Strada provinciale 40 "Bassanese".

La proprietà ha un unico ingresso fronte strada, attualmente è un prato naturale.



QUESITO 8

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nel pignoramento immobiliare individuano perfettamente il bene pignorato.



E' stata verificata la corrispondenza tra le descrizione del cespote nell'atto di provenienza con le mappe catastali in atti; non si ravvisano difformità tra le mappe in atti e lo stato dei luoghi.



"foto aera di qualche anno, attualmente solo prato naturale"



Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12/19



ASTE GIUDIZIARIE® **QUESITO 10**

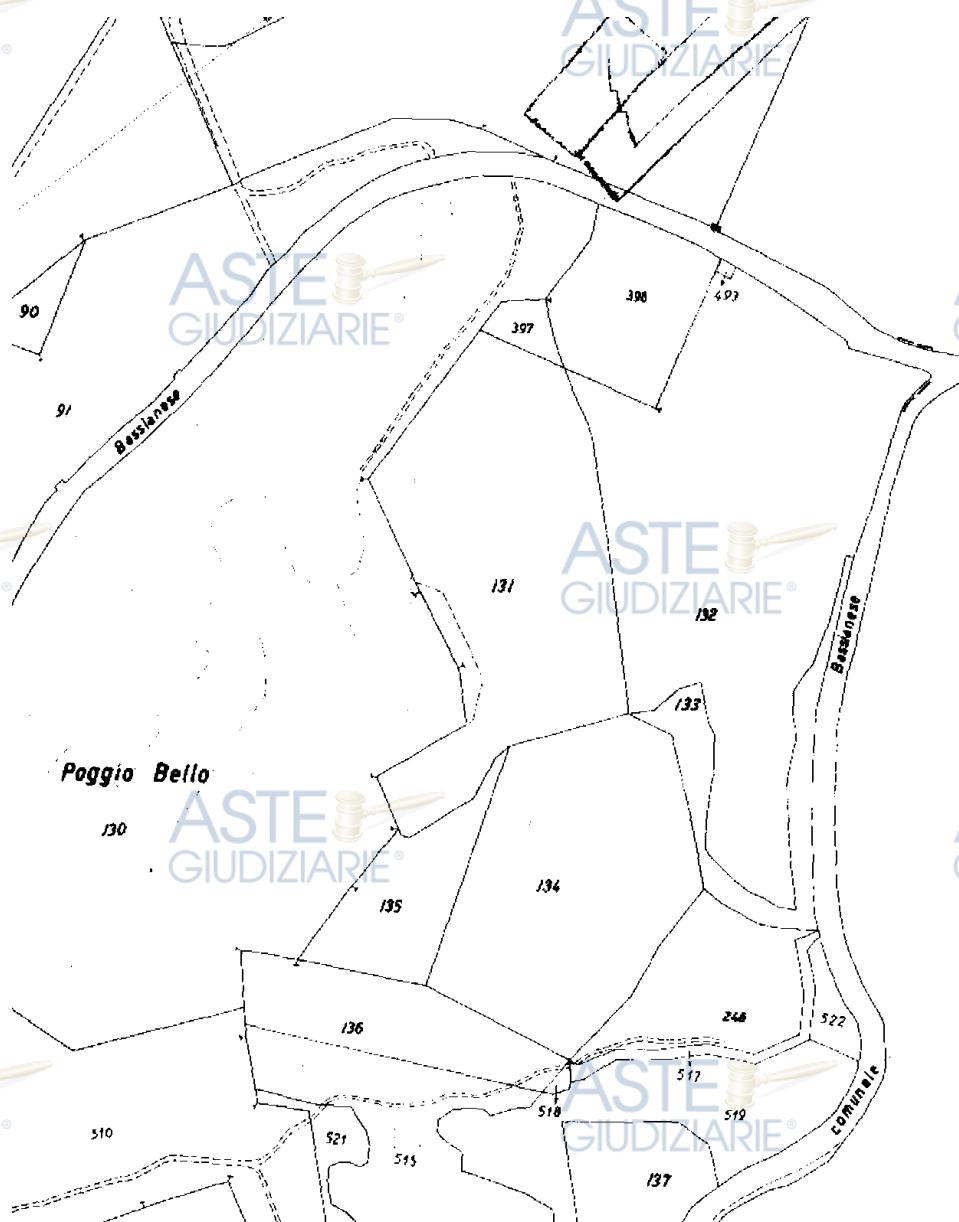
La perimetrazione e la consistenza dell'immobile pignorato corrisponde allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® **QUESITO 11**

L'immobile di proprietà della _____ dall'impianto meccanografico non ha stessa consistenza originaria ha subito i seguenti frazionamenti:

- Da impianto meccanografico particella 132



- FRAZIONAMENTO del 05/05/1992 in atti dal 18/06/1992 TF/1050/92 (n.

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



23372.2/1992) **deriva la particella n° 795;**

- FRAZIONAMENTO del 29/05/2007 Pratica n. VT0126775 in atti dal
29/05/2007 (n. 126775.1/2007) **deriva la particella n° 1012;**

- FRAZIONAMENTO del 12/03/2008 Pratica n. VT0044750 in atti dal
12/03/2008 (n. 44750.1/2008) **deriva l'attuale particella n° 1037**
(successivamente acquistata dal debitore esecutato).



Le porzioni derivate sono diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento, in quanto la compravendita del debitore è successiva all'ultimo frazionamento.



QUESITO 12

Le mappe catastali degli immobili oggetto di pignoramento, censite all'agenzia del territorio (Nuovo Catasto Terreni) risultano conformi allo stato dei luoghi.

QUESITO 13

Il comune di Bassano Romano attualmente ha un Piano Regolatore Generale approvato con una D.G.R. Lazio n° 438 del 30 Settembre 2011 e una Variante al Piano Regolatore Generale, adottata con D.C.C. n° 18 del 23 Luglio 2021. L'immobile in oggetto, ricade nella “sottozona D1 – Artigianato” per il Piano Regolatore Generale Vigente invece per la Variante approvata ma non vigente, ricade in parte nella “sottozona D1 – Artigianato” e parte nella “sottozona G4 – Servizi Privati”.

(Allegato 8: Documentazione Fotografica)



QUESITO 14

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14/19





Non sono presenti costruzioni.



QUESITO 15

Non sono presenti istanze di condono edilizio.



QUESITO 16

L'immobile pignorato come specificato e dichiarato nella Certificazione di Destinazione Urbanistica, risulta non assegnato alle Università Agrarie ed Aree non gravate da Uso Civico.



QUESITO 17

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominali o procedimenti giudiziari in atti.



QUESITO 18

L'immobile per la sua configurazione, per la destinazione urbanistica, non può essere suddiviso in lotti.



QUESITO 19

L'immobile è pignorato per la quota 1/1 a nome della _____.



QUESITO 20

Il terreno oggetto di pignoramento al foglio 2 particelle 1037, non risulta occupato.



QUESITO 21

Il compendio pignorato attualmente non risulta occupato, pertanto non si necessita

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15/19



della stima sul valore locativo dello stesso.

QUESITO 22

La proprietà dell’Immobile pignorato è della _____ pertanto non risulta occupato da alcun ex-coniuge del debitore.

QUESITO 23

L’immobile pignorato non dispone di un condominio, l’immobile non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, demaniale ed uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

QUESITO 24

La stima di un bene immobile si ricava da un’interpretazione del mercato e il giudizio di stima deve essere oggettivo nel senso che deve risultare il più probabile in quel dato momento. Se sul mercato, un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di questi si conosce l’entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in oggetto, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro, in quanto una stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per contratti di compravendita già eseguiti sono prezzi storici.

Per determinare il valore del terreno, verrà preso in riferimento la destinazione urbanistica del Piano Regolatore Generale del Comune di Bassano Romano vigente, in quanto la variante adottata dal Comune deve ancora essere approvata dalla Regione Lazio e può subire dinieghi e/o modificazioni.

Il più probabile valore di mercato sarà determinato utilizzando la tabella dei valori di riferimento per le aree fabbricabili espresso per metro quadro di superficie imponibile ricedente nelle zone omogenee del PRG approvato con Giunta Comunale n° 27 del 17/03/2017.

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Per la “sottozona D1 – Artigianato” in oggetto, il valore di riferimento al mq è € 31,00; tale valore però va diminuito del 20 % tenendo conto che il terreno ricade nel Vincolo Idrogeologico e le spese da sostenere per le opere di Urbanizzazione (in quanto parzialmente realizzate nella zona artigianale).

Il valore dell’area in relazione alle caratteristiche illustrate precedentemente si aggira intorno ai 24,80 €/mq (31,00 €/mq – 6,20 €/mq = 24,80 €/mq).



1.008 mq x 24,80 €/mq = 24.998,40 €

(ventiquattromilanovecentonovantotto euro/40)

(Allegato 9: Determinazione valore aree fabbricabili)



QUESITO 25

La descrizione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono state ampiamente argomentate nella risposta al quesito n° 24.



QUESITO 26

In considerazione dell’ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell’immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento sul mercato siano buone.



QUESITO 27

Il bene pignorato sito nel comune di Bassano Romano (VT) censito al NCT al foglio 2 particella 1037 in via Roma, attualmente non risulta occupato, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone ex art. 2923.



QUESITO 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l’ordine dei quesiti posti dall’Illustrissimo Giudice e depositati nei termini previsti nell’incarico ricevuto.

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

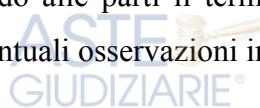
17/19





QUESITO 29

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.



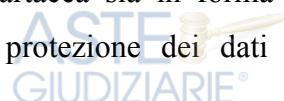
QUESITO 30

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.



QUESITO 31

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex 569 c.p.c., prevista per il 26 Ottobre 2023, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.



QUESITO 32

Il presente elaborato sarà prodotto in forma cartacea sia in forma elettronica in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n° 47 del 25/02/2008)



QUESITO 33

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (allegato n° 8).



QUESITO 34

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti del presente quesito.

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18/19



**ASTE
GIUDIZIARIE®**
QUESITO 35



Nella reazione peritale sono presenti tutta la documentazione richiesta dal presente quesito.

- a) La planimetria del bene;
- b) La visura catastale attuale;
- c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria;
- d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente la detenzione e del verbale d'accesso contenete 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 in triplice copia;
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tanto doveva lo scrivente in merito all'incarico ricevuto

La presente relazione si compone di pagine diciannove, più i seguenti allegati:

Allegato 5: n° 1 Estratti di mappa (pagine 1 – A4)

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica 18/05/2023 – prot. 6302/2023 (pagina 10);

Allegato 8: Documentazione Fotografica (pagine 3);

Allegato 9: Determinazione valore delle aree fabbricabili (pagina 6);

Vasanello, 01 Dicembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Marco Purchiaroni



Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19/19

