

TRIBUNALE DI VITERBO

G. d. E.:

Dott.re Stefano BONATO

C.T.U.

Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni

OGGETTO: Esecuzione immobiliare

R.G.ES 91/2024

PRISMA SPV S.R.L.

Contro

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Capranica (Vt) 20 Maggio 2025

Ing. Ezio Filippo Sansoni

Via Ferdinando Fuga 1/B - 00196 - Roma - Tel: 06 3231400 - Cell: 348 4907357

Studio/Residenza: Piazzetta Andrea Vanni n°1 - 01012 Capranica (Vt)

E-mail: ing.sansoni@tiscali.it Pec: eziofilippo.sansoni@ingpec.eu

INDICE:

1. Premessa

2. Quesiti

3. Elenco allegati

4. Operazioni peritali

4.1 Sopralluogo del 17.02.2018

4.2 Indagini catastali

4.3 Indagini urbanistiche

4.4 Indagini ipotecarie

5. Relazione

5.1 Risposta al quesito 1

5.2 Risposta al quesito 2

5.3 Risposta al quesito 3

5.4 Risposta al quesito 4

5.5 Risposta al quesito 5

5.6 Risposta al quesito 6

5.7 Risposta al quesito 7

5.8 Risposta al quesito 8

5.9 Risposta al quesito 9

5.10 Risposta al quesito 10

5.11 Risposta al quesito 11

5.12 Risposta al quesito 12

5.12.1 Caratteristiche di zona e di mercato

5.12.2 Dati metrici

5.12.3 Metodologia di stima e quotazioni parametriche

5.12.4 Conteggi di stima

5.13 Risposta al quesito 13

5.14 Risposta al quesito 14

5.15 Risposta al quesito 15



5.16 Risposta al quesito 16

5.17 Risposta al quesito 17

5.18 Risposta al quesito 18

5.19 Risposta al quesito 19

5.20 Risposta al quesito 20

5.21 Risposta al quesito 21

5.22 Risposta al quesito 22

5.23 Risposta al quesito 23

5.24 Risposta al quesito 24

5.25 Risposta al quesito 25

5.26 Risposta al quesito 26

5.27 Risposta al quesito 27

5.28 Risposta al quesito 28

5.29 Risposta al quesito 29

5.30 Risposta al quesito 30

5.31 Risposta al quesito 31

5.32 Risposta al quesito 32

5.33 Risposta al quesito 33

5.34 Risposta al quesito 34

6. Conclusioni

7. Allegato



1. PREMESSA

All'Udienza del 26 Ottobre 2015 il Giudice, Dott.re Stefano Bonato nominava il sottoscritto, Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni, con studio in Capranica (Vt) alla Piazzetta Andrea Vanni 1, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al numero A-804, C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati (Cfr. All.1).

2. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c., assegna il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 1. Verificchi**, 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 effettuati nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio**
- 2. effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3. consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'acquisto 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 seguita ,specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subasati.

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'art.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 richiesta;
6. **consulti** i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o Residenza dell'esecutato (e/o il registro dell'impresa, nel cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato dello stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore).
7. **descriva, previo necessario accesso** l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc)corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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 contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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 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 in 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;

16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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; provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, 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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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 Legge 3 Giugno 1940, n°1078;

20. accertarti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa

anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n°59, convertito in L.18 Maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare 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 esigenze primarie proprie coniuge e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**, si precisi che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso sia occupato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca una seconda casa;

22. ove l'immobile sia occupato bile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove 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 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; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come 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 di 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

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

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

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

29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note di osservazione al proprio elaborato;**

30. depositi, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione di 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 anche in modalità telematica PCT. All'interno del C.D. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituita dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati

31. intervenire 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 che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni 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 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 questi documenti in doppia versione –

integrali 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 in triplice copia, adeguata e dettagliata 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 e al decreto di trasferimento;

35. allegare 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,
- 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 in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3. ELENCO ALLEGATI

- 1a. giuramento e quesito;
- 1b. nomina CTU
- 1c. nomina Custode
2. Atto di pignoramento a cura dello Studio legale Barbiero e & Picone Associati
già presente in atti;
- 3 Verbale di sopralluogo del 16 Dicembre 2024
- 4 Atto di precetto e Decreto ingiuntivo Studio legale Barbiero e & Picone

Associati **già presente in atti;**

5 Documentazione Catastale;

- 5.a Visure per soggetto [REDACTED];
- 5.b Visura planimetrica;
- 5.c Estratto mappa catastale;
- 5.d Ispezioni ipocatastali [REDACTED]

6 Documentazione notarile;

- 6.a Atto di compravendita Rep. 74815 Racc. 9798 Registrato all' Ufficio delle Entrate di Roma 2 in data 19 Aprile 2007 al n° 9565 serie 1T Notaio Dott. re Mangiapane Bruno Maria
- 6.b Atto di Vendita di un terreno edificabile Rep. N° 10219 Racc. N° 1999 Registrato Ufficio delle Entrate di Roma il 13 Dicembre 2004 Notaio Dott. Alfonso Colucci
- 6.c Attestazione di conformità della certificazione notarile a cura del Dott. Nicolò Tiecco Notaio in Perugia;
- 7a Certificati di Residenza e Stato Civile
- 7b Estratto di Matrimonio
- 8. Dichiarazione ufficio tecnico (diritti demaniali e corrispondenza toponomastica)
- 9. Quotazioni di riferimento (O.M.I);
- 10. Elaborato fotografico prodotto dal C.T.U.,
- 11a Permesso di Costruzione; Integrazione; deposito opere strutturali; Trasmissione Certificato di collaudo; frontespizio certificato di Collaudo; richiesta del certificato di rispondenza delle opere a lavori ultimati
- 11b Stralcio PRG
- 12. Vista aereofotogrammetrica (Google Maps)
- 13. Valutazioni Agenzie immobiliari Locali

4. OPERAZIONI PERITALI**4.1 SOPRALLUOGO****Verbale di sopralluogo 16.12.2024**

In data 16 Dicembre del 2024 il C.T.U., alle ore 17.30, si reca nei luoghi oggetto di tale Esecuzione Immobiliare in presenza del Custode Dott.re Stefano Tedeschi e dei proprietari dell'immobile [REDACTED]

[REDACTED] distinto al N.C.E.U. al foglio 3 part. 904 sub. 5 in Via Giovanni Ferrauti snc (1/A) 01030 Calcata (Vt) come risulta dalle ispezioni catastali **(Cfr. All.5a)** Ha effettuato un sopralluogo all'interno dell' immobile oggetto di tale esecuzione immobiliare rilevando lo stato dei luoghi tramite un rilievo fotografico; il presente verbale termina alle ore 19.00 della data odierna. **(Cfr. All.10)**

4.2 INDAGINI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo – sono state eseguite, telematicamente, le visure storiche per soggetto, per immobile e planimetrica dei beni degli esecutati indicati nell' Atto di pignoramento **(Cfr. All.2).**

4.3 INDAGINI URBANISTICHE

Presso il Comune di Calcata è stata richiesta copia di tutta la documentazione necessaria da cui si evince che il bene oggetto di tale esecuzione immobiliare non è gravato da alcun vincolo ed è stato realizzato nel rispetto delle norme previste dal P.R.G vigente riportato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruzione e successive integrazioni in cui si evince che il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento non è gravato nè da censo nè da uso civico ed è conforme allo strumento urbanistico vigente **(Cfr. All.11a,b).**

Si riporta di seguito la mail del R.U.P. dell'Ufficio Tecnico del Comune di Calcata,

Arch. Tombesi Anna Maria in cui per l'immobile viene confermata l'assenza di usi civici e livelli gravanti sul terreno su cui è stato realizzato l'intero complesso edilizio il cui bene degli esecutati ne fa parte (Cfr. All.8).

4.4 INDAGINI IPOTECARIE

- Si trasmettono in allegato le ispezioni ipocatastali relative al bene degli esecutati [REDACTED] distinto al N.C.E.U. Foglio 3 Part. 904 sub.5 (All.5d)

4.5 INDAGINI NOTARILI

- Presente in atti e riportata in allegato mediante attestazione di conformità della certificazione notarile a cura del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (Cfr.All.6c)
- Atto di acquisto Consegnato a mano dall'esecutato [REDACTED] in data 16 Marzo 2025 (Cfr.All.6a)
- telematicamente richieste allo studio Notarile del Dott. Colucci Alfonso mediante richiesta reperimento atto notarile con mail ordinaria in data Venerdì 28 Aprile 2025 (Cfr. All.6b);

5. RISPOSTA AI QUESITI

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei 20 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**

Dalla verifica effettuata dal C.T.U. la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma

c.p.c. risulta depositata in atti e completa.

Sulla base della documentazione ipocatastale presente in atti, in particolar modo dalla certificazione sostitutiva del certificato ipocatastale risultano le iscrizioni e trascrizioni riguardanti i beni in argomento riportate in allegato, sia relativi [REDACTED]; (Cfr. All.5.d),

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;

Il sottoscritto a seguito del confronto tra la documentazione catastale riportata nell'atto di pignoramento a cura dello Studio legale Barbiero e & Picone Associati Antonio **già presente in atti (cfr. All.2)** con quella reperita dal sottoscritto **non ha** constatato difformità per una corretta identificazione dei beni

3. consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'acquisto 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 seguita ,specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subasati.

Come da ispezione ipotecaria telematica precedentemente riportata al punto 1 del quesito il sottoscritto ha verificato che quelle riportate sono le trascrizioni e iscrizioni anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento; il sottoscritto riassume brevemente e conferma quanto riportato nell'attestazione di conformità

della certificazione notarile già presente in atti e comunque riportato nella propria relazione tecnica **(Cfr. All. 6c)**, riportando che gli esecutati ██████████

██████████ hanno acquistato il bene oggetto di esecuzione immobiliare mediante Atto di compravendita stipulato dal Dott. Paolo Bruno Mangiapane Rep 74815 / 9798 trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Viterbo il 14 aprile 2007 al N° 3366 dalla "Elmar Costruzioni Società a Responsabilità limitata" **(Cfr. All. 6a)**, la quale ha acquistato il terreno su cui costruire il succitato immobile dalle Sig.re Moretti Ilde, Orsini Ornella e Orsini Melania mediante Atto di vendita stipulato dal Notaio Dott. Colucci Alfonso **(Cfr. All. 6b)**, il 01/12/2004 rep 10219/1999 trascritto il 22/12/2004; alle Sig.re Moretti Ilde, Orsini Ornella e Orsini Melania tale bene è pervenuto mediante successione legittima (den. 14 Vol. 332 dell'Ufficio del registro di Roma) e trascritta il 26/11/2004 ai nn 19769/14227 di Orsini Mario deceduto il 27/06/2003

A Orsini Mario il terreno era pervenuto

- in Parte per successione di morte del sig. Orsini Mariano Deceduto il 20/05/1974 con Den. Uff. reg.To Viterbo il 20/11/1974 n°37 Vol. 506

- in Parte con giusto decreto di Usocapione del Pretore di civita castellana del 9/11/1993 rep,n,747/93 trascritto il 9/11/1994 ai NN 11104 / 8598 **(Cfr. All.6c)**

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)

Si consulti quanto riportato in allegato **(Cfr. All. 5.d)** o precedentemente esposto al punto 1 del 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'art.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 richiesta;

Al fine di individuare con esattezza il bene immobile del debitori ██████████ ██████████ il sottoscritto riporta in allegato la planimetria catastale (Cfr. All.5c) generale ed una vista aerea desunta da Google maps (Cfr. All.12). Inoltre il sottoscritto riporta anche la licenza edilizia (Permesso di costruzione e successive integrazioni) (Cfr. All.11a,b) il cui rilascio della assicura l'inesistenza di livelli, usi civici e censo sul terreno al di sopra del quale è stato realizzato l'intero complesso edilizio e pertanto il bene immobile oggetto esecuzione immobiliare non è gravato ne da censo ne da uso civico ne da livello.

Il sottoscritto riporta anche la dichiarazione da parte del RUP dell'Ufficio tecnico del Comune di Calcata Arch. Tombesi Anna Maria che conferma quanto precedentemente riferito dal in merito all'assenza livello censo ed uso civico ed alla corretta identificazione toponomastica del bene degli esecutati. (Cfr. All.8)

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

I soggetti esecutati ██████████ proprietari del bene distinto al foglio 3 part. 904 sub.5 in Via Giovanni Ferrauti snc (1/A) 01030 Calcata (Vt) come risulta dalle ispezioni catastali (Cfr.All.5a); sono coniugati in regime di comunione di beni e risiedono nell'immobile sopracitato.

Si riporta in allegato il riassunto dell'estratto di matrimonio per riassunto (Cfr. All.7b) e il certificato di residenza e stato di famiglia (Cfr. All.7a)

7. descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Descrizione del bene. l'immobile dei soggetti eseguiti [REDACTED]

[REDACTED] è individuato al N.C.E.U. al foglio 3 part. 904 sub. 5 in Via Giovanni Ferrauti 1/A, 01030 Calcata (Vt) come risulta dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto (**Cfr. All. 5a**) e dalla dichiarazione prodotta dal tecnico Comunale Arch. Anna Maria Tombesi in cui si conferma l'esatta identificazione toponomastica del bene degli eseguiti.

Tale bene appartiene ad un complesso immobiliare "edificio a schiera" (distinto al N.C.E.U. al foglio 3 part. 888 sub. 4,1) posto in testata, costituito da quattro unità immobiliari speculari realizzato con struttura portante costituita da travi e pilastri in cls. a e solai in laterocemento di tipo prefabbricato (c.a.p) e tamponatura esterna in muratura e copertura a tetto con solaio di copertura anch'esso di tipo prefabbricato con manto di tegole in laterizio di tipo "portoghesi"; ciascuna unità immobiliare è costituita da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo con posto auto esterno; è munita di un piccolo giardino esterno e mediante una strada privata interna al complesso delimitata da un cancello carrabile e pedonale è possibile raggiungere da un lato Via Giovanni Ferrauti e dall'altro il parcheggio privato dotato di quattro posti auto privati uno per ciascun abitazione; in particolare l'abitazione sopraccitata di proprietà [REDACTED], eseguiti è la N° 3 in ordine accedendo dal cancello carrabile e pedonale di Via Giovanni Ferraguti 1/A; essa è suddivisa in una

- zona giorno (piano rialzato) costituita da un' ambiente destinato a soggiorno

con angolo cottura e bagno; esternamente l'abitazione è dotata di un portico abitabile esteso per tutta la lunghezza del prospetto prospiciente la strada privata e del prospetto laterale prospiciente il parcheggio interno degli utenti l'edificio a schiera succitato da cui mediante una scala esterna che attraversa il giardino di pertinenza dell'abitazione è possibile raggiungere la strada privata stessa attraversando un cancelletto pedonale

- zona notte (piano primo) costituita da due camere da letto e un bagno e un terrazzo esteso per tutta la lunghezza del prospetto prospiciente la strada privata
- piano seminterrato costituito un'ambiente ad uso taverna munito di caminetto collegato ai piani superiori da una scala interna; da altri due ambienti ad uso deposito, un bagno, il sottoscala e l'intercapedine ad uso magazzino e cantina.

Una scala interna collega tutti i piani dell'abitazione; il riscaldamento è autonomo mediante caldaia esterna a gas con funzione riscaldamento dell'acqua calda sanitaria. Impianto idrico e sanitario regolari. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e muniti di zanzariere e avvolgibili a comando elettronico.

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 contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Nell' Atto di Pignoramento a cura dello Studio legale Barbiero e & Picone i beni

oggetto di pignoramento in esecuzione immobiliare consentono la corretta individuazione del bene; i dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con i dati reali come risulta dalla documentazione allegata **(Cfr. All.2 già presente in atti)**.

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 i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello staus quo ante operam (tompagnatura o altro) all'uopo;

Come si può desumere sia dall'attestazione di conformità della certificazione notarile sia dagli atti di compravendita dei beni immobili degli esecutati [REDACTED], (Cfr. All.6a,b) e sia dalle ricerche catastali e ipocatastali fatte dal Sottoscritto Scrivente **(Cfr. All.5a ,5b, 5c, 5d)** oggetto di esecuzione immobiliare, tali beni risultano completamente individuati.

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

Il C.T.U. ha notato che non sono presenti altri immobili iscritti nell'atto di pignoramento degli esecutati; gli immobili contigui o i locali adiacenti non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato;

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

L'immobile staggito (pignorato) distinto a N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 Sub.5 deriva da un'unica e maggiore consistenza rispetto a quella attuale, in quanto appartiene ad un complesso immobiliare (distinto al N.C.E.U. al foglio 3 part. 888 sub. 4,1) costituito da quattro unità immobiliari "a schiera" una adiacente all'altra nel corso del tempo hanno subito un frazionamento e sono censiti regolarmente al Catasto dei Fabbricati come precedentemente riportato **(Cfr. All.5a,b,c,d)**

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 abitativi;

I beni oggetto di tale esecuzione immobiliare non necessitano di alcuna variazione catastale e pertanto coincidono con la situazione catastale in atti.

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

Il bene immobile oggetto di pignoramento individuato nel Comune di Calcata in Via Giovanni Ferrauti 1/A distinti al N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 sub.5 (consistenza

originaria di primo accatastamento al Fogl.3 part. 888 sub.1 e sub.4) ricadono tutti in zona in Zona B2 di COMPLETAMENTO come previsto dal Vigente P.R.G. del Comune di Calcata e non ricade in zona vincolata (**Cfr. all.11a,b**) ;

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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;

Il bene immobile oggetto di pignoramento individuato nel Comune di Calcata in Via Giovanni Ferrauti 1/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 sub.5 (consistenza originaria di primo accatastamento al Fogl.3 part. 888 sub.1 e sub.4) risulta conforme al Permesso di costruzione e successive integrazioni ed stato redatto e depositato il certificato di collaudo (**Cfr. All.11a,b**)

Da quanto il sottoscritto ha potuto constatare dalla consultazione della documentazione presente in atti presso ufficio tecnico del Comune di Calcata e anche in quella in suo possesso non risulta fatta mai alcuna richiesta per il rilascio dell'agibilità (abitabilità) sia del bene oggetto di pignoramento immobiliare e sia ovviamente dell'interno complesso immobiliare costituito da quattro unità immobiliari contigue e a schiera si cui il bene degli esecutati fa parte; ne consegue che non è stato data mai la dichiarazione di fine lavori ne tantomeno rilasciato il certificato di agibilità

Le opere strutturali del complesso edilizio sono state autorizzate in data 25 Maggio 2005 (**Cfr. all.11a,b**) ed è stato presentato il certificato di collaudo strutturale delle opere il 15 Dicembre 2006 (**Cfr. all.11a,b**); manca la dichiarazione di fine lavori e il certificato di rispondenza delle opere strutturali al progetto depositato e collaudato e pertanto la dichiarazione di agibilità (abitabilità)

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 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 in 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;

Il sottoscritto ha verificato durante l'accesso presso gli uffici del Comune di Calcata che non esistono domande di condono o sanatoria relative al immobile sito in Via Giovanni Ferrauti 1/A 01030 Calcata (Vt) censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 sub.5 di proprietà degli esecutati [REDACTED]

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

Il bene sito Via Giovanni Ferrauti 1/A 01030 Calcata (Vt) censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 sub.5 di proprietà degli esecutati [REDACTED], non risulta gravato nè da censo nè da uso civico o livello come si evince indirettamente dal Permesso di costruzione e successiva integrazione e direttamente dalla copia dell'atto di vendita del terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio di cui il bene degli esecutati fa parte (Cfr. All.6b), nonche dalla dichiarazione del RUP del ufficio tecnico del Comune di Calcata in cui viene

conferma l'assenza livello censo ed uso civico e la corretta identificazione toponomastica del bene. (Cfr. All.8)

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

Non si è in presenza di Condominio, l'unico procedimento giudiziario in atto è quello relativo all'atto di pignoramento del bene dei debitori riportato in allegato (Cfr. All.2 già preente in atti).

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

Il Sottoscritto ritiene che non sia possibile vendere il beni immobili oggetto di pignoramento in più lotti

19. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in

Il Bene oggetto di pignoramento è occupato dai debitori, proprietari, [REDACTED]

[REDACTED]

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

IL Bene oggetto di pignoramento è occupato dai debitori, proprietari, [REDACTED]

[REDACTED] i quali sono coniugati in regime di comunione di beni. (Cfr. All. 7a,b)

*23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertarti** l'esistenza di vincoli o di 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Il bene immobile oggetto di pignoramento individuato nel Comune di Calcata in Via Giovanni Ferrauti 1/A distinti al N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 sub.5 (consistenza originaria di primo accatastamento al Fogl.3 part. 888 sub.1 e sub.4) ricadono in zona

in Zona B2 di COMPLETAMENTO come previsto dal Vigente P.R.G. del Comune di Calcata e non ricade in zona vincolata (**Cfr. all.11a,b**); il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale costituito da quattro villini a schiera, di cui il bene pignorato fa parte, **non risulta gravato nè da censo nè da uso civico o livello** come si evince indirettamente dal Permesso di costruzione e successiva integrazione e direttamente dalla copia dell'atto di vendita del terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio di cui il bene degli esecutati fa parte (**Cfr. All.6b**) nonché dalla dichiarazione del RUP del ufficio tecnico del Comune di Calcata in cui viene confermata l'assenza livello, censo ed uso civico e la corretta identificazione toponomastica del bene degli esecutati. (**Cfr. All.8**)

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 le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scrivente ha proceduto alla valutazione dei beni dopo aver eseguito i sopralluoghi, esperiti gli accessi presso i competenti Uffici, compiuti i rilievi ed assunte le opportune informazioni; preliminarmente alla valutazione dei beni si è proceduto alla loro ricognizione ed individuazione.

DATI METRICI

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto di quanto previsto dalle seguenti normative di riferimento:

- norma ISO 9836 “indicatori di superfici e di volume”;
- consultazione Agenzie immobiliari locali (**Cfr. All.13**);
- indicazioni fornite dai dati O.M.I. (**Cfr. All.9**)

Superficie Lorda coperta (SLC): superficie di u.i. o di pertinenze, ottenuta dalla somma del 100% della superficie calpestabile, del 100% di muri interni e perimetrali esclusivi, del 50% muri perimetrali confinanti. Sulla base del rilievo effettuato dal C.T.U., risulta la seguente quantificazione delle superfici:

METODOLOGIA DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. La banca dati dell'Agenzia del Territorio per i locali commerciali, in stato di conservazione normale, siti in *zona D2 Periferica in espansione* fornisce una quotazione minima di €/mq 600,00 ed una quotazione massima di €/mq 900,00 quindi una quotazione prudentiale di **€/mq 700,00 (cfr. All.9)**.

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per immobili simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media fatta su 6 immobili è pari ad €/mq 945,61 (**cfr. All.10**). Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 5% ($€ 94.561,00 - € 4.728,05 = € 89.832,25$ della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a $€ 89.832,25 / 105,44 \text{ mq} =$ **€/mq 851,97**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media

aritmetica dei due valori sopra indicati, per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 700,00 + \text{€/mq } 851,97)/2 = 1.595,44 \text{ €/mq } /2 = \text{€/mq } 797,85$$

CONTEGGI DI STIMA

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V	
V = SCn x Qm = mq 105,44 x €/mq 797,85 =	€ 84.125,30

Il Sottoscritto ha rilevato che per l'intero complesso immobiliare sito in via Giovanni Ferrauti 1/A 01030 Calcata (Vt), incluso il bene degli esecutati, [REDACTED], censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 sub.5, non è stato mai rilasciato il certificato di agibilità, come previsto dagli artt. 24 e 25 D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001, né tantomeno fatta apposita domanda mediante apposita modulistica comunale il fabbricato. Con l'entrata in vigore della Legge n. 98 del 2013, il cosiddetto Decreto del Fare, è stata introdotta la possibilità di sostituire l'agibilità rilasciata dal Comune con un'attestazione della stessa da parte del Direttore dei Lavori o di un altro tecnico abilitato. Naturalmente la documentazione necessaria e i requisiti richiesti rimangono gli stessi e cioè:

- Redazione del Collaudo statico
- Dichiarazione di conformità degli impianti idrico, termico ed elettrico
- Requisiti igienici e illuminotecnici
- Registrazione dell'immobile al Catasto
- Relazione comprovante il superamento delle barriere architettoniche

I costi ammontano possono variare da 1.000 a 6.000 €

Considerando che il collaudo statico è stato redatto, e l'immobile risulta correttamente accatastato le spese per la redazione le spese per la sua redazione ammonterebbero compreso il costo del professionista a 4.000,00 €

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_e	
$V_e = 84.125,30 - € 4.000,00 =$	€ 80.125,30

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

E' stata fornita ampia risposta al quesito precedente

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

Secondo il sottoscritto Il bene sito Via Giovanni Ferrauti 1/A 01030 Calcata (Vt) censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 sub.5 di proprietà degli esecutati ha ottime possibilità di essere collocato sul mercato immobiliare sia per la sua ubicazione ubicato in Calcata Nuova in un contesto attrezzato per la presenza di servizi, sia per la vocazione storico-turistica, (Calcata Vecchia e dintorni) enogastronomica

(tradizione culinaria locale) e paesaggistica (escursioni nel parco regionale della Valle del Treja e le cascate di Monte Gelato (Mazzano Romano) a 5 km da Calcata

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

Il bene sito Via Giovanni Ferrauti 1/A 01030 Calcata (Vt) censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 sub.4 di proprietà degli esecutati [REDACTED]

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

Il Sottoscritto deposita telematicamente all' Ufficio della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari inviando copia della bozza della relazione tecnica rispondendo a tutti i quesiti come da verbale di giuramento (Cfr. All.1), inviando altresì la medesima alle parti tramite Posta Elettronica Certificata

29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note di osservazione al proprio elaborato**;

Il sottoscritto in qualità di C.T.U. nella data odierna invia al custode ed ai creditori, nonché al debitore di cui possiede indirizzo mail la sua relazione comprensiva degli allegati

30. depositi, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art, 569 c.p.c. per l'emissione di 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 anche in modalità telematica PCT. All'interno del C.D. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituita dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati

Il C.T.U. depositerà entro 30 gg prima dell'udienza dell'udienza fissata ex art, 569 c.p.c. per l'emissione di ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (oltre una copia uso ufficio);

31. intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali

chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

Il sottoscritto è disponibile a intervenire all'udienza qualora venisse richiesto il suo contributo.

32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni 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 e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Il Sottoscritto ha redatto una copia senza le generalità del debitore

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

La documentazione fotografica è presente come allegato alla C.T.U. (Cfr. All.10)

34. provvedere a redigere su apposito foglio in triplice copia, adeguata e dettagliata 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 e al decreto di trasferimento;

E' stata redatta dal sottoscritto su foglio in triplice copia un'accurata e dettagliata relazione in merito a quanto richiesto tra i punti da 1-6.

35. allegare 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,
- 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 in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

E' stato allegato alla relazione quanto richiesto ai punti del presente quesito.

6. CONCLUSIONI

Il bene immobile oggetto di pignoramento individuato nel Comune di Calcata in Via Giovanni Ferrauti 1/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 sub.5 (consistenza originaria di primo accatastamento al Fogl.3 part. 888 sub.1 e sub.4)

Il sottoscritto a seguito della consultazione catastale telematica non ha constatato difformità tra i dati attuali catastali indicati nell'atto di pignoramento (cfr.

All.5a,b,c,d) e l'idoneità degli stessi per una corretta identificazione.

Cespite

Conformità
Atto di
Pignoramento

Il bene immobile oggetto di pignoramento risulta acquistato mediante atto di compravendita (**Cfr. All.6a**); risulta conforme al Permesso di costruzione e successive integrazioni ed stato redatto e depositato il certificato di collaudo (**Cfr. All.8a,b,c,d**) ; risulta sprovvisto di certificato di agibilità

Conformità alle autorizzazioni e concessioni amministrative

Non è possibile la vendita in un lotto unico

Vendita in lotto unico

Il bene immobile oggetto di pignoramento individuato nel Comune di Calcata in Via Giovanni Ferrauti 1/A distinti al N.C.E.U. al Foglio 3 Part. 904 sub.5 (consistenza originaria di primo accatastamento al Fogl.3 part. 888 sub.1 e sub.4) ricadono in zona in Zona B2 di COMPLETAMENTO come previsto dal Vigente P.R.G. del Comune di Calcata e non ricade in zona vincolata (**Cfr. all.11a,b**); il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale costituito da quattro villini a schiera, di cui il bene pignorato fa parte, **non risulta gravato da diritti demaniali** come si evince indirettamente dal Permesso di costruzione e successiva integrazione, dalla copia dell'atto di vendita del terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio di cui il bene degli esecutati fa parte (**Cfr. All.6b**) e dalla dichiarazione da parte dell' Arch. Tombesi Anna Maria dell'ufficio tecnico del Comune di Calcata in cui viene confermata l'assenza di diritti demaniali e la corretta identificazione toponomastica del bene (**Cfr. All.8**)

Vincoli urbanistici

Non esistono vincoli di altra natura.

Vincoli di altra natura

Considerando che il collaudo statico è stato redatto, e l'immobile risulta correttamente accatastato le spese per la redazione le spese per la sua redazione ammonterebbero compreso il costo del professionista a 4.000,00€

Stima

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_e	
$V_e = 84.125,30 - € 4.000,00 =$	€ 80.125,30

Il sottoscritto deposita telematicamente al tribunale alle parti tramite pec o raccomanda la suddetta bozza di relazione che si compone di n° 37 pagine e n° 13 allegati. Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto



Capranica (Vt), 20 Maggio 2025

ASTE GIUDIZIARIE Il C.T.U.
Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni

