



Tribunale di Viterbo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 113/2022 R.G.E.I.

Giudice: Dott. ANTONINO GERACI

Creditore Procedente:*****

Custode giudiziario: Dott. MAURIZI RICCARDO

Ctu: Arch. CISBANI ENEA

ELABORATO PERITALE PRIVACY

per l'udienza di Vendita del 05/10/2023

1. Premessa

È in corso presso il **TRIBUNALE di VITERBO**, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva immobiliare **n.113/2022 R.G.E.I.**, ad istanza ***** Partita IVA n. *****, con sede legale in (*****) *****, (**), via *****, codice fiscale n.*****.

L'istituto bancario chiede il **Pignoramento Immobiliare** per la quota **1/1** del debitore sul seguente bene sito nel comune di Vasanello (VT) in via Enrico Celestini n.21, con tutti i relativi diritti e pertinenze, così individuato:

Casa di abitazione della consistenza di **4,5** (quattro virgola cinque) vani catastali dislocati ai piani terra e primo, con annessa area di corte, il tutto confinante con Fochetti Iolanda, via pubblica, salvo altri, il tutto riportato in **catasto fabbricati** al foglio **16**, particella **1668**, piano **T-1**, categoria **A3**, classe **2**, vani **4,5**, rendita catastale **euro 199,87**; nonché in **catasto terreni** al foglio **16**, particella **1668**, ente urbano di **are 8,00**, nell'atto di provenienza indicato al foglio 16 particella 483.

Il Giudice dell'Esecuzione In data **27/12/2022** disponeva la nomina del C.T.U., stabilendo al **25/01/2023** l'assunzione del relativo incarico con l'assolvimento dei quesiti posti, mediante la predisposizione di una Perizia di Stima per l'udienza di Vendita dei beni pignorati del **5 ottobre 2023**.

L'accettazione del predetto incarico veniva eseguita dal CTU in data **3 gennaio 2023**.

2. Mandato

Nel giuramento del **03/01/2023**, avanti il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonino Geraci**, il sottoscritto accettava l'incarico e con il giuramento di Rito riceveva il mandato di rispondere ai seguenti **Quesiti**:

Quesito 1: verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante

l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quesito 19: dica, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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;

Quesito 20: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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;

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

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

Quesito 23: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 4

Quesito 24: determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato

di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Quesito 25: indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: **25.1** dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; **25.2** specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; **25.3** indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; **25.4** banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

Quesito 28: fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

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

Quesito 30: depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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 della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla

perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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

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

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

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

il Giudice autorizza l'esperto: ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento

dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;
- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo, solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

~~~~~

Esaminati gli atti di causa; verificati lo stato e le condizione dei luoghi; analizzati i dati e reperiti i documenti tecnici presso Pubblici Uffici; espletati, infine, i necessari e dovuti accertamenti presso il Pubblici Uffici, il sottoscritto CTU, rassegna la presente:

*Composta da **n.33** pagine, numerate dal **n.01** al **n.33**, comprendente **n.10** allegati, in un unico plico, privo di correzioni e postille.*

### **3. Inizio delle Operazioni Peritali.**

L'inizio delle operazioni peritali ha avuto luogo il giorno **25 gennaio 2023**, in **Vasanello (VT)** in **via Enrico Celestini n.21**, nel compendio esecutato - *fabbricato abitativo con annesso terreno* - a seguito della formale comunicazione del Custode Giudiziario Nei confronti del debitore che tuttavia risultava irreperibile nel domicilio indicato in atti e accertando l'occupazione, senza alcun titolo, dell'immobile esecutato da parte di altro soggetto.

Le operazioni peritali venivano ripetute in giorno **15 febbraio 2023**, a seguito dell'accordo tra il Custode Giudiziario e l'occupante.

Il C.T.U. ha provveduto ad una ricognizione esterna ed interna degli immobili oggetto di esecuzione, prendendone rilievo metrico e fotografico, al fine di verificare la corrispondenza tra la situazione attuale e in atti.

#### ***Il bene oggetto di provvedimento risulta così identificato:***

In **Vasanello (VT)** in **via Enrico Celestini n.21**, **Casa di abitazione** della consistenza di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali dislocati ai piani terra e primo, con annessa area di corte, il tutto confinante con Fochetti Iolanda, via pubblica, salvo altri, il tutto riportato in **Catasto Fabbricati** al foglio **16**, particella **1668**, piano **T-1**, categoria **A3**, classe **2**, vani **4,5**, rendita catastale **euro 199,87**, dati di superficie: totali **mq. 92,00** – totale escluso aree scoperte **mq. 80,00**; in **Catasto Terreni** al foglio **16**, particella **1668**; particella con qualità Ente Urbano e superficie di mq. 800.

*Letti gli atti del Pignoramento ed espletate tutte le pratiche necessarie, lo scrivente C.T.U. è in grado di sottoporre al Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino GERACI, i risultati contenuti nella presente relazione.*

## ***Risposta ai Quesiti.***

### **Quesito 1**

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione depositata dal Creditore Procedente presso il Tribunale di Viterbo - *Atto di Pignoramento immobiliare e Nota di Trascrizione* - di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., in particolare la seguente certificazione di seguito elencata: **Certificato Notarile** ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c.; **Pignoramento Immobiliare** notificato ai sensi dell'art. 143 comma 1 del C.d.P.C. il **07/06/2022** mediante il deposito nella casa comunale di Soriano nel Cimino (VT); successivamente **trascritto** presso il *Servizio di Pubblicità Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo con **Presentazione n.99** del **30/06/2022** ai numeri **11038** del *registro generale* e **8821** del *registro particolare*; relativa al bene esecutato sito nel comune di **Vasanello** (VT) in via Enrico Celestini n.21, **Casa di abitazione** della consistenza di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali dislocati ai piani terra e primo, con annessa area di corte, il tutto confinante con Fochetti Iolanda, via pubblica, salvo altri, il tutto riportato in **Catasto Fabbricati** al foglio **16**, particella **1668**, piano **T-1**, categoria **A3**, classe **2**, vani **4,5**, rendita catastale **euro 199,87**, dati di superficie: totali **mq. 92,00** – totale escluso aree scoperte **mq. 80,00**; in **Catasto Terreni** al foglio **16**, particella **1668**; particella con qualità Ente Urbano e superficie mq. 800.

## Quesito 2

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente all'atto dell'acquisizione della copia del fascicolo d'ufficio, si è potuta constatare la presenza e la completezza della documentazione in atti.

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di espropriazione, con i seguenti *referimenti catastali*: in **Catasto Fabbricati** al foglio **16**, particella **1668**, piano **T-1**, categoria **A3**, classe **2**, vani **4,5**, rendita catastale **euro 199,87**, dati di superficie: totali **mq. 92,00** – totale escluso aree scoperte **mq. 80,00**; in **Catasto Terreni** al foglio **16**, particella **1668**; particella con qualità Ente Urbano e superficie mq. 800; **sussiste** la conformità tra la descrizione attuale del bene agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo (*piano, civico, dati catastali e confini*), con quella contenuta nell'atto di pignoramento; altresì, **sussiste** la conformità per il diritto pignorato per la quota di **1/1** in capo al Debitore in atti.

## Quesito 3

Relativamente alle unità immobiliari in narrativa di cui al quesito n.2, i **Passaggi di Proprietà** risultano conformi alla normativa vigente e sulla base degli conservati presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

## Quesito 4

Sugli immobili eseguiti il CTU consultati i registri immobiliari e le visure catastali, ha rilevato che sussistono le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

**Ipoteca volontaria**, iscritta in Viterbo (VT) il 04/10/2017 ai numeri 13199/1836, per la somma complessiva di euro **\*\*\*\*\***, per la durata di anni 25 (venticinque), a garanzia di un finanziamento di euro **\*\*\*\*\***, concesso da **\*\*\*\*\***, con sede a **\*\*\*\*\*** (\*\*);

**Ipoteca concessione amministrativa/riscossione**, iscritta in Viterbo (VT) il 30/08/2019 ai numeri 12350/1611, per la somma complessiva di euro **\*\*\*\*\***



a garanzia di un capitale di euro \*\*\*\*\*, a favore \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*;

**Verbale di Pignoramento Immobiliare** trascritto a Viterbo (VT) il 30/06/2022, relativo al presente procedimento;

**Le citate formalità pregiudizievoli sono riferite al bene in esecuzione come indicato nel quesito n.2 della presente perizia e risultano aggiornate al 29/03/2023.**

#### **Quesito 5**

Ai fini della corretta ed univoca identificazione catastale dei beni in narrativa, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, sezione Catasto Fabbricati, sono state acquisite le necessarie **mappe censuarie**, (*planimetrie catastali*), parte integrante della presente relazione.

#### **Quesito 6**

Dalla verifica svolta presso i pubblici uffici, gli immobili in esame sono di proprietà per 1/1 del debitore il quale risulta di stato civile **celibe** e libero da vincoli Matrimoniali.

Si deve, inoltre, evidenziare che al momento dell'acquisizione del diritto di proprietà del 27/09/2017 sul bene in esecuzione, il debitore esecutato dichiarava di essere di Stato Civile **Celibe**.

#### **Quesito 7**

La ricognizione tecnica, strutturale ed impiantistica del compendio esecutato è stata effettuata di concerto con il Custode Giudiziario Dott. Riccardo Maurizi e l'occupante nei sopralluoghi del **25 gennaio e 15 febbraio 2023**, con la redazione di apposito verbale.

Il bene in esecuzione è parte integrante di un unico fabbricato residenziale che comprende **n.2** distinte unità immobiliari (*residenza Bifamiliare*).

La porzione del predetto fabbricato relativa al bene pignorato, è così composta:

- **Piano terra** adibito a garage con *ripostiglio, magazzino e cantina* totalmente interrata e dal **piano primo** ad uso residenziale, composto da *n.2 camere da letto, servizio igienico, disimpegno e angolo/cottura con soggiorno/pranzo;*
- I prospetti nord, sud ed est del bene esecutato presentano la muratura in tufo a faccia/vista, non intonacata e tinteggiata;

**Esternamente alla porzione del fabbricato sono collocati:**

- Il **terreno agricolo**, senza alcun utilizzo seminativo e colturale, identificato catastalmente come *Corte* annessa di **mq. 800,00;**
- **N.1 Locale** al piano terra, ad uso *legnaia* della superficie utile di **mq. 10,80.**

#### **7.1 La porzione pignorata del fabbricato residenziale.**

L'ingresso al bene esecutato, è posto in Vasanello (VT), nella **pubblica via** Enrico Celestini n.21.

Si accede alla proprietà da una rampa inclinata in battuto cementizio, ad uso pedonale e carrabile, che conduce alla Corte di mq. 800,00, su cui prospettano l'ingresso principale al bene in esame e un locale ad uso ripostiglio utilizzato come legnaia.

Il fabbricato, posto in direzione nord-sud e adeguatamente soleggiato ed arieggiato - composto da **n° 1** piano primo, a destinazione abitativa e da **n° 1** piano terra, parzialmente interrato, adibito a garage e magazzino - è così realizzato:

- *Struttura di fondazione, del tipo in muratura portante;*
- *Muratura portante del tipo a blocchetti in materiale tufaceo, spessore cm. 50,00, intonacata unicamente sul lato interno;*
- *Solai del tipo a travetti in pignatte di laterizio con nervature metalliche di irrigidimento, riempimento in calcestruzzo e struttura finale di rifinitura con pavimento in gres ceramico;*
- *Tetto a doppia falda inclinata, con idoneo manto di copertura;*

- *Prospetti esterni non intonacati e con muratura grezza a faccia/vista.*

A giudizio del C.T.U., la porzione di Fabbricato in esecuzione, si presenta in mediocre stato di conservazione e sulla base dei sopralluoghi effettuati, non sono state riscontrate lesione e fessurazioni nella struttura muraria portante.

## **7.2 Sopralluogo del piano terra, piano primo e area esterna del bene eseguito.**

### ***7.2.1 Locale ad uso garage nel piano terra con ingresso da via Celestini.***

Si accede al piano terra mediante una porta metallica a doppio battente, direttamente dalla pubblica via Enrico Celestini.

La pavimentazione interna è inesistente; le pareti, costituite da conci in tufo e il solaio del piano primo, risultano non intonacati e tinteggiati.

Il piano terra è formato da n.2 ambienti: locale *garage* di **mq. 26,35**, comprendente un modesto locale, parzialmente tramezzato, adibito a *lavatoio* e l'ingresso alla *cantina* totalmente interrata di **mq. 4,00**; locale ad uso *ripostiglio* di **mq. 19,84**.

Il piano terra è dotato unicamente dell'impianto elettrico e dell'allaccio alla rete idrica comunale.

### **I dati metrici essenziali, sono i seguenti:**

La *superficie utile totale* (S.U.T.), del **piano terra** è di **mq. 47,34**, per una altezza utile interna di **ml. 2,80**;

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), (*comprensiva delle murature perimetrali*), è di **mq. 67,68**.

**L'intero piano terra si presenta in mediocre stato di conservazione.**

### **7.2.2 Sopralluogo dell'unità residenziale al piano primo.**

L'ingresso al piano primo è caratterizzato da una modesta scala a rampa unica parzialmente coperta da una tettoia metallica; sul pianerottolo d'arrivo è posto l'ingresso principale alla residenza.

Nel piano primo sono collocati: n° 1 *servizio igienico*, pavimentato e maiolicato, di **mq. 3,48**; l'*angolo cottura* con la zona *pranzo/soggiorno*, di **mq. 19,16**; il *disimpegno* di **mq. 5,50**; la *camera da letto principale* di **mq. 14,69**; la *camera da letto singola* di **mq. 8,01**, da cui si accede al *balcone*, posto sul versante sud, di **mq. 3,46**.

**L'abitazione presenta le seguenti caratteristiche:**

- *risulta interamente pavimentata con mattonelle in grès porcellanato e maiolicati i servizi igienici;*
- *le pareti sono intonacate alla regola dell'arte e tinteggiate con colori chiari;*
- *gli infissi interni delle porte sono del tipo ligneo di media fattura;*
- *i servizi igienici sono pavimentati e maiolicati, nonché completi delle apparecchiature igienico-sanitarie e delle relative rubinetterie;*
- *Il servizio igienico e l'angolo cottura, sono dotati dell'allaccio alla rete idrica pubblica; lo scarico delle acque reflue dei locali citati è collegato alla rete fognaria comunale; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico;*
- *la porta d'ingresso è costituita da portone ligneo blindato;*
- *l'impianto elettrico è conforme alla legge 46/'90;*
- *L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con stufa a legna nella zona soggiorno.*

**I dati metrici essenziali, sono i seguenti:**

La *superficie utile totale* (S.U.T.), del **piano primo** è di **mq. 50,84**, per una altezza utile interna di **ml. 3,00**;



La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), (*comprensiva delle murature perimetrali*), è di **mq. 67,68**.

**L'intero piano primo si presenta in mediocre stato di conservazione.**

### ***7.2.3 Sopralluogo del locale legnaia e della corte esterna.***

Esternamente alla porzione eseguita, sono collocati: un locale ad uso *legnaia* della superficie utile di **mq. 10,80**, costituito da un unico ambiente trapezoidale con murature perimetrali in tufo non intonacate e copertura con lastre metalliche; l'area esterna, pianeggiante e delimitata da recinzione metallica con le proprietà confinanti, senza alcun utilizzo colturale, della superficie totale di **mq. 800,00**.

### ***Riepilogo dei Dati Planovolumetrici.***

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), del **piano terra**, (*comprensiva delle murature perimetrali ed interne*), è di **mq. 67,68**.

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), del **piano primo**, (*comprensiva delle murature perimetrali ed interne*), è di **mq. 67,68**.

La *superficie utile totale* (S.U.T.), del **piano terra** è di **mq. 47,34**, per una altezza utile interna di **ml. 2,80**;

La *superficie utile totale* (S.U.T.), del **piano primo** è di **mq. 50,84**, per una altezza utile interna di **ml. 3,00**;

***A parere del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature; degli infissi interni ed esterni; dei pavimenti e rivestimenti in uso; infine, degli impianti tecnologici esistenti, l'intera unità residenziale, comprensiva della Corte annessa e del locale legnaia, si presenta in **mediocre** stato di conservazione.***

## **7.3 la regolarità edilizia e urbanistica.**

### **7.3.1 Violazioni urbanistiche del bene eseguito.**

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Vasanello (VT) non risultano agli atti dell'Amministrazione Comunale **violazioni o illeciti urbanistici**, a nome del debitore e dell'occupante \*\*\*\*\*.

### **7.3.2 la dichiarazione di agibilità del fabbricato.**

Dalle indagini espletate dal sottoscritto C.T.U. presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vasanello (VT), risulta che per l'unità immobiliare in esame **non** è stato redatto il **Certificato di Agibilità** ai sensi art. 24 comma 2 del D.P.R. n.380/2001.

### **7.3.3 esistenza di eventuali sanatorie edilizie.**

Come sopra analizzato, a seguito delle indagini effettuate relative all'accertamento dello stato di regolarità urbanistica del bene esecutato, non risultano agli Atti dell'amministrazione comunale di Vasanello (VT), **pratiche di Sanatoria Edilizia** ai sensi della legge **n. 47/1985** e successive disposizioni legislative.

### **7.3.4 violazioni edilizie ai sensi della Legge n.64/1974.**

Come accertato sulla base della documentazione tecnica acquisita presso il comune di Vasanello (VT), ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata; l'Agenzia del Territorio di Viterbo, in particolare la **planimetria catastale** dell'unità immobiliare esecutata di cui al foglio **16** particella **1668**; sulla scorta, infine, dei sopralluoghi effettuati, il **setto murario** centrale del fabbricato è stato modificato mediante l'eliminazione nel piano primo, di una porzione di ml. 1,80 della struttura muraria esistente, **senza alcun atto autorizzativo**.

La modifica strutturale del setto centrale si rileva anche in corrispondenza del piano terra adibito a garage; la **sanatoria** dell'abuso eseguito si attua mediante la presentazione al comune di Vasanello (VT), di una **C.I.L.A.**, (*comunicazione inizio libera attività*), **in Sanatoria per l'eliminazione di un tratto murario esistente e posa in opera di tirante in acciaio sui prospetti nord e sud**, ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. n.380/2001, contestualmente al versamento dei diritti di

segreteria pari ad euro 251,24 e della **sanzione di euro 1.000,00**, comprensiva, inoltre, dell'aggiornamento della planimetria catastale ai sensi dell'art.19 della Legge 31/05/2010 n° 78.

### **7.3.5 normativa edilizia ed urbanistica.**

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo, l'area urbana ove ricade il bene pignorato è soggetta ai seguenti **parametri urbanistici**:

*Strumento Urbanistico Vigente*: **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**;

In questa zona si applicano i seguenti **Indici Urbanistici**:

**Zona B/1 Zona "Praticare" – residenziale di recupero e completamento**

L'area **NON** è soggetta ai seguenti **Vincoli**: *Vincolo Idrogeologico; Vincolo Paesistico; Vincolo Archeologico ed artistico ai sensi della Legge 1089/1939.*

**Il fabbricato, infine, è stato edificato anteriormente al 1962.**

### **7.3.6 volumi del fabbricato.**

Sulla base dei rilievi compiuti i dati tecnici principali sono così stabiliti:

- **Volume edificato totale: mc. 392,54**

^^^^^^^^^^^^^^

### **Quesito 8**

Relativamente all'unità immobiliare in narrativa sussiste la conformità tra la descrizione attuale del bene, (*dati catastali e censuari*), e quella contenuta nell'atto di pignoramento Immobiliare, permettendone l'univoca identificazione.

### **Quesito 9**

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, **sussiste** la corrispondenza dei **dati tecnici**, (*foglio, particella, subalterno, categoria e rendita*), relativi alla

descrizione del bene contenuta nell'**Atto di Provenienza** del 27/09/2017 e quelli esplicitati nella visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo.

#### Quesito 10

I beni sottoposti a pignoramento - *porzione di fabbricato residenziale con magazzino esterno e corte annessa di mq. 800,00* - come da verifica eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, sono regolarmente censiti e come accertato dal CTU, gli immobili contigui conservano autonomi identificativi catastali; il CTU segnala che la planimetria catastale del piano primo e del piano terra, **non corrisponde** allo stato attuale a seguito delle modifiche strutturali descritte nei paragrafi 7.3.4 di pag.21; pertanto, **risulta necessario aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare descritta.**

#### Quesito 11

Gli immobili in narrativa derivano dalle originarie particelle catastali di cui all'**Atto di Provenienza** del 27/09/2017 e a quelli esplicitati nella visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo.

#### Quesito 12

A parere del CTU, si rende necessario eseguire la variazione catastale della planimetria esistente per l'aggiornamento catastale del bene pignorato, come indicato nel paragrafo 7.3.4. di pag.21.

#### Quesito 13

Relativamente alle unità immobiliari in narrativa, lo Strumento Urbanistico Comunale vigente prevede le seguenti utilizzazioni: *Garage al piano terra: Destinazione non Abitativa; Abitazione al piano primo: Destinazione Abitativa.*



#### Quesito 14

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasanello (VT), risulta che il fabbricato esecutato è stato edificato anteriormente al 1962.

#### Quesito 15

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasanello, risultano le seguenti pratiche urbanistiche:

- *Comune di Vasanello (VT), pratica n°15/62 del 09/04/1962, presentata con prot. 510 del 11/03/1962, categoria 10, classe 2, dal titolo "gabinetto di decenza esterno facciata est, sulla proprietà ubicata in via Enrico Celestini n.13";*
- *Comune di Vasanello (VT), pratica n°71/91 del 20/09/1991, presentata con prot. 3097 del 24/07/1991, dal titolo "ricostruzione balcone esistente";*
- *Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 06/06/2001 n°380, presentata con prot. 1653 del 07/04/2014, dal titolo "ristrutturazione edilizia per rifacimento copertura ed intonaco esterno".*

**Relativamente alla D.I.A. del 07/04/2014, è stato eseguito il rifacimento della copertura così come indicato nella relazione tecnica allegata, ma non dei prospetti esterni che allo stato attuale non risultano completati ed intonacati.**

#### Quesito 16

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso i pubblici uffici - Agenzia del Territorio di Viterbo e Ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo risulta che l'immobile esecutato non è gravato da Censo, Livello o Uso Civico e non è stato oggetto di affrancazione.

Tuttavia deve essere evidenziato che nel **Catasto Terreni**, la particella **1668** del foglio **16**, con qualità **Ente Urbano** di mq. 800, come risulta dall'impianto meccanografico del **01/01/1969** era identificata con il foglio **16** particella **39** e successivamente nel **1986** con il foglio **16** particella **483** e gravata da **Livello** a favore della **Confraternita del SS. Rosario** di Vasanello, ente di Diritto Religioso amministrato dall'*Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Civita Castellana*, con sede legale in piazza Matteotti in Civita Castellana (VT).

Le indagini compiute dal CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo, hanno accertato, inoltre, l'inesistenza di **atti notarili** di **Affrancazione** del suddetto Canone Enfiteutico Religioso gravante sul bene esecutato.

**L'assenza dell'atto di affrancazione e del versamento del Canone Enfiteutico Perpetuo gravante sulla particella esecutata, a parere del CTU, rendono il bene esecutato di difficile collocazione sul mercato immobiliare.**

**Il canone di Affrancazione è valutato in euro 12.250,00 da corrispondere all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero mediante Atto Notarile Pubblico, nei termini di legge.**

### **Quesito 17**

La gestione di un fabbricato residenziale come nel caso descritto comporta i seguenti compiti:

- *Manutenzione ordinaria di tipo annuale*, delle **facciate** consistenti nel ripristino della muratura in tufo ammalorata;
- *Manutenzione ordinaria di tipo annuale*, della **copertura** a falde inclinate esistente, consistente nella verifica del manto di copertura con sostituzione dei conci deteriorati, riparazione e/o sostituzione dei canali di gronda e discendenti esistenti;
- *Manutenzione ordinaria di tipo annuale*, degli **infissi lignei** delle finestrature dei vari piani.

Il CTU valuta in € **800,00** annue le spese di gestione menzionate.

Come accertato dal CTU, **non esiste** nel fabbricato residenziale comprendente n° 2 unità abitative, un **Condominio** regolarmente costituito con un Amministratore incaricato.

#### Quesito 18

Il CTU prevede per il bene esecutato dotato di singola ed autonoma **identificazione catastale**, la formazione di un **unico** Lotto di Vendita.

#### Quesito 19

Il menzionato bene per evidenti ragioni di destinazione d'uso, consistenza, disposizione e ubicazione, **non risulta divisibile** in distinte quote di proprietà.

#### Quesito 20

Il CTU a seguito delle verifiche eseguite presso l'**Ufficio Anagrafe** del Comune di Vasanello (VT) e come accertato nei sopralluoghi compiuti, il bene pignorato è **occupato, senza alcun titolo**.

#### Quesito 21

Il CTU esaminati casi analoghi desunti dai dati pubblicati dalle agenzie immobiliari site nel comune di Vasanello (VT) e tenuto conto della superficie residenziale, nonché dallo stato delle finiture esistenti, determina per gli immobili esegutati i seguenti **valori locativi**:

- per l'abitazione al piano primo, senza l'utilizzo del garage perché in precario stato di conservazione, € **250,00** mensili e senza oneri condominiali;
- per la particella di terreno, € **1.000,00**, per ogni annualità.

### Quesito 22

Gli immobili come da verifiche effettuate dal CTU non risultano assegnati al coniuge del debitore esecutato in quanto celibe; l'occupante \*\*\*\*\* risulta vedovo dal 2015.

### Quesito 23

In relazione agli accertamenti svolti dal CTU presso i competenti uffici, sugli immobili oggetto di esecuzione, non risultano sussistere formalità e/o vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di natura edificatoria del bene e sulla garanzia ipotecaria.

Il bene in esame, infine, non è gravato da Censo, Livello o **Uso Civico** e non è stato oggetto di affrancazione.

Il bene in atti, come indicato nel quesito n. 16, è gravato da **Livello** a favore della **Confraternita del SS. Rosario** di Vasanello, ente di Diritto Religioso amministrato dall'*Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Civita Castellana*, con sede legale in piazza Matteotti in Civita Castellana (VT).

### Quesito 24

Come indicato dal quesito si tratta di determinare il **Valore Venale** degli immobili, cioè quel valore che in una libera contrattazione di mercato tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Nel caso specifico - considerata anche la normativa urbanistica comunale - trattandosi di **residenza di pregio** e di **terreni** agricoli di primaria importanza, il C.T.U. ha ritenuto opportuno valutare le unità costituenti l'immobile esecutato attraverso la **valutazione diretta** sulla base dei valori di mercato medi per il Comune di **Viterbo**.



## 24.1 Valori del Mercato Immobiliare.

Nel valutare le specifiche condizioni del compendio in esame è necessario fare riferimento a fattori specifici che possono influenzare positivamente o negativamente il valore medio degli immobili in narrativa:

### Fattori ascendenti:

- *Fabbricato abitativo di tipo bifamiliare;*
- *zona a scarso traffico veicolare.*

### Fattori discendenti:

- *area priva di parcheggi e attività commerciali.*

Sulla base di quanto esposto, si assume un *valore di stima* pari a € 700,00/mq applicabile all'**Abitazione**; € 300,00/mq per i locali ad uso garage e magazzino.

## 24.2 Stima del Compendio attraverso la Valutazione Diretta.

### ✓ **Fabbricato residenziale:**

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), del **piano terra**:

mq. 67,68 x € 300,00/mq = € 20.304,00

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), del **piano primo**:

mq. 67,68 x € 700,00/mq = € 47.376,00

**valore totale: € 67.680,00**

### ✓ **Corte Annessa:**

*Seminativo tradizionale:*

mq. 800,00 x € 3,50/mq = € 2.800,00

**Valore totale: € 2.800,00**

## VALORE COMPLESSIVO DEL BENE ESECUTATO:

€ 70.480,00

### Quesito 25

Il **Valore di Stima** delle unità immobiliari oggetto della presente procedura è stato elaborato secondo i riferimenti condivisi della letteratura tecnica specializzata e della prassi operativa consolidata.

Le superfici sono state desunte dal **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo dei beni in narrativa.

I Riferimenti utilizzati quali la norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie di un immobile ad uso residenziale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (O.M.I.), curato dall'Agenzia del Territorio di Viterbo, convergono e fanno riferimento al principio base stabilito dal DPR n°138 del 23/03/1998, che assume il **Metro quadro** di superficie catastale, quale unità di misura degli immobili a destinazione ordinaria.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'O.M.I. di cui all'allegato n°2 *“istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”*, tratti dal manuale tecnico della Banca Dati.

I **Criteri generali di Valutazione** sono stati:

1. È stato computata la *Superficie Residenziale*, pari alla somma delle superfici dei singoli ambienti costituenti l'abitazione e delle pertinenze esclusive quali il magazzino, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni, (divisori), e perimetrali, (muri portanti), al fine di determinare la **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**;
2. Nella determinazione della **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**, non sono state misurate le superfici di pertinenze esclusive quali balconi, terrazzi, cortili, ecc., in quanto Non Esistenti;

3. Sono state considerate, inoltre, le **Pertinenze Esclusive** delle abitazioni;
4. E' stato determinato il **Volume Edificato**, pari al prodotto della **Superficie Esterna Lorda**, (S.E.L.), per l'altezza utile interna, in particolare dell'abitazione conforme alla normativa vigente;
5. E' stata stimata la **Superficie Finestrata Apribile**, (S.F.A.), risultante dalla somma delle superfici apribili effettive delle finestre presenti nell'abitazione e nel magazzino in conformità del Decreto Ministeriale 1975.

Il **Valore Complessivo** del bene di cui al punto 24, è stato determinato dal CTU, tenendo conto, infine, dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nel Comune di Viterbo in contesti analoghi tratti dalla consultazione del sito del Tribunale di Viterbo; da specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per forma, collocazione e tipologia; da indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari; dalla consultazione di Banche Dati nazionali, considerando che sul Valore di Stima non incidono contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge.

#### **Quesito 26**

Gli immobili in esame sono collocati nella zona residenziale del Comune di Vasanello, densamente abitata.

Non esistono parcheggi pubblici posti in prossimità dell'immobile in oggetto.

L'area si caratterizza per la scarsa presenza di uffici pubblici e attività commerciali.

#### **Quesito 27**

L'immobile esecutato risulta **occupato** senza alcun **titolo**; come accertato dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati contratti di Locazione a nome del debitore e dell'occupante; lo stesso occupante, nei sopralluoghi effettuati, non ha esibito al CTU e al Custode eventuali titoli o contratti legittimanti l'occupazione, ma unicamente la copia del pagamento di un

canone **Enel** e una dichiarazione sostitutiva di certificazione del **14/07/2005** da cui risulta l'occupazione del bene esecutato in Vasanello via Enrico Celestini n.21.

### **Quesito 28**

Il sottoscritto CTU nell'assolvimento dell'Incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione e compiuti i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti e la presente relazione redatta nei termini previsti verrà depositata presso il Tribunale di Viterbo entro il termine assegnato per il completamento dell'Incarico ricevuto il **03/01/2023**.

### **Quesito 29**

Il sottoscritto CTU invierà alle Parti in atti, l'**Elaborato Peritale** per l'Udienza del **05/10/2023** del Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci.

### **Quesito 30**

Il CTU provvederà, inoltre, dieci giorni prima dell'Udienza di Vendita al **deposito** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea debitamente rilegato che in modalità telematica PCT; all'interno della busta telematica depositata dal CTU l'atto principale sarà costituito dalla presente relazione in versione integrale e in versione privacy.

### **Quesito 31**

Come da Disposizioni ricevute nell'incarico del 03/01/2023 il sottoscritto CTU interverrà all'Udienza di Vendita stabilita e a tutte quelle che saranno disposte dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

### **Quesito 32**

Il CTU provvederà, inoltre, al deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato - sia in forma cartacea debitamente rilegato

che in modalità telematica PCT - in versione privacy, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia una copia della presente relazione priva delle generalità del Debitore Esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

### **Quesito 33**

Il CTU depositerà presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la **Documentazione Fotografica** del compendio esecutato - sia in forma cartacea debitamente rilegata che in modalità telematica PCT - redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati, priva di immagini che possano contenere elementi o altri dati idonei a rivelare l'identità del Debitore Esecutato. Il CTU, infine, provvederà a redigere su apposita scheda e in triplice copia adeguata e dettagliata **descrizione del Bene** in esame contenente gli elementi dal quesito 1 al quesito 6 dell'Ordinanza nonché alla compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'Ordinanza di Vendita.

**Il CTU allega al presente elaborato:** **a.** la planimetria del bene; **b.** la visura catastale attuale; **c.** copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; **d.** copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; **e.** visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); **f.** copia atto di provenienza; **g.** quadro sinottico in triplice copia; **h.** descrizione del bene; **i.** perizia in versione privacy; **l.** fotografie del bene esecutato.

**il CTU in esecuzione dell'autorizzazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto:** ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e ogni altro documento concernente il bene pignorato, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del



Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; ha richiesto, infine, al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile esecutato.

**Il CTU, infine, ha preso atto, che:**

- *le operazioni sono state eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione e ritardo;*
- *le stesse sono state portate a termine con la massima puntualità e senza ostacolo alcuno, da parte dei soggetti in causa;*
- *la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese e rende necessario provvedere al suo completamento.*

***Il presente elaborato peritale privacy è stato redatto conformemente ai quesiti da:***

**C.T.U. Architetto Enea CISBANI**

*Sottoposto, infine,  
all'Attenzione del Signor Giudice dell'Esecuzione  
**Dott. Antonino GERACI**  
sua Sede*

*Elaborato Peritale redatto il 29/03/2023 alle ore 15:19 composto da n.33 pagine senza allegati*