



TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI C.T.U.

Esecuzione Immobiliare n° 177/24

Udienza: 05/06/2025
Giudice: Dott. Federico Bonato

Viterbo, 05 maggio 2024

il C.T.U.
Dott. Geom. Alvaro Fasanari

COMUNE DI CIITACSATELLANA

Esecuzione Immobiliare n° 177/24 – AMCO SpA C/ [REDACTED]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Come da incarico del G.E. notificatomi il 11/11/2024 ed accettata mediante Portale PCT il giorno 20/11/2024, io sottoscritto C.T.U. nominato per l'esecuzione in epigrafe ho accettato l'incarico e i quesiti indicati passo passo.

PREMESSA:

Le operazioni di reperimento del debitore sono state effettuate dal Custode nominato Avv.to Maria Giacinta Amodio, ed hanno incontrato delle difficoltà in quanto il giorno del primo sopralluogo fissato, il 17/12/2024, nessuno era presente sui luoghi malgrado l'esecutato fosse stato avvertito mediante raccomandata. Ci siamo quindi recati insieme al Custode presso la locale Caserma dei CC per assumere informazioni utili a successivo accesso, che è avvenuto con successo il giorno 25/02/2025. Dopo tale data è stata iniziata la ricerca di titoli, autorizzazioni e quanto altro necessario allo svolgimento dell'incarico da parte dello scrivente.

Il debitore esecutato non era presente sui luoghi, ed in sua vece era presente la figlia dichiarata [REDACTED] con il proprio convivente, che occupano l'immobile.

QUESITO N°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 di ufficio;

Esaminata la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui l'esecuzione, si è accertato che la documentazione è completa in ogni sua parte, e contiene le provenienze dei beni anteriori al ventennio del pignoramento (relazione notarile). Ad accertamento ipotecario eseguito il 16/12/2024 non si riscontrano altri gravami e/o trascrizioni o iscrizioni.

Vista la composizione e la natura dei beni esecutati, al fine di una più conveniente commercializzazione, si è optato per la formazione di un unico lotto anche se gli immobili sono identificati singolarmente.

QUESITO N°2:

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

Eseguita la visura catastale alla data del 16/12/2024, emergono i seguenti dati di accatastamento:

APPARTAMENTO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		29	109	9			A/3	1	4 vani	Totale: 86 m² Totale: escluse aree scoperte**: 86 m²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DEL CASTELLETO n. 21 Piano 1											
Notifica							Partita						
Riserve		2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura											

N.B.: L'attuale consistenza del sub 9 deriva da fusione e diversa distribuzione spazi interni dei sub 3 e 4 protocollata in data 21/10/1991 al n° 10973/91

MAGAZZINO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI												DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana				Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
1					29	109	1			C/2	1	7 m²	Totale: 10 m²	Euro 15,55			
Indirizzo					VIA DELLE RUPI n. SNC Piano T												
Notifica					Partita					Mod.58							
Annotazioni					-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

MAGAZZINO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	109	2			C/2	3	40 m ²	Totale: 53 m ²	Euro 121,88
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo					VIA DELLE RUPI n. 28 Piano PT - S1						
Notifica					Partita			Mod.58			
					1594			-			

I dati indicati corrispondono a quelli descritti nel pignoramento di cui l'esecuzione, e sono idonei ad identificare univocamente i beni sottoposti ad esecuzione.

QUESITO N°3:

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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;

-Gli immobili, a tutto il 16/12/2024, risultano essere pervenuti all'esecutato per mezzo dei seguenti titoli:

P.LLA 109/9:

- Ad [REDACTED] per acquisto di 1/1 Piena proprietà personale da [REDACTED] atto Notaio Paoletti del 26/07/2007 rep. 14261 trascritto il 03/08/2007 form. 10367 con i dati catastali odierni (Provenienza, atto prodotto ed allegato).
- A [REDACTED] per acquisto di 1/1 piena proprietà da [REDACTED] atto Togandi del 30/10/1991 trascritto il 04/11/1991 form. 10973 (Provenienza ultraventennale, atto prodotto ed allegato)

P.LLA 109/1:

- Ad [REDACTED] per acquisto di 1/1 Piena proprietà personale da [REDACTED] atto Notaio Paoletti del 26/07/2007 rep. 14261 trascritto il 03/08/2007 form. 10367 con i dati catastali odierni (Provenienza, atto prodotto ed allegato).
- A [REDACTED] per acquisto 1/1 piena proprietà in comunione [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno della piena proprietà atto notaio Giuliano Pietro Lelio del 05/02/1999 rep. 27923 trascritto il 24/02/1999 form. 2375 (Provenienza ultraventennale, atto prodotto ed allegato).

P.Ila 106/2:

- Ad [REDACTED] per acquisto di 1/1 Piena proprietà personale da [REDACTED] e [REDACTED] atto Notaio Paoletti del 26/07/2007 rep. 14261 trascritto il 03/08/2007 form. 10367 con i dati catastali odierni (Provenienza, atto prodotto ed allegato).
- A [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] atto Notaio Giuliano Pietro Lelio del 29/09/2000 rep. 29527 trascritto il 16/10/2000 form. 9489 (Provenienza ultraventennale, atto prodotto ed allegato).

N.B.: La provenienza del bene compravenduto da [REDACTED] a [REDACTED] nel 2000 (Magazzino p.Ila 106/2), pur se indicata in un atto ante ventennio, viene dichiarata come denuncia di successione a [REDACTED] apertasi il 11/05/2000 e presentata al Vol. 1221 n° 15 (senza citare l'anno). Lo scrivente ha provveduto ad eseguire visura ipotecaria a carico [REDACTED] ed ha riscontrato due denunce di successione a favore [REDACTED] la form. 9501/2003 e la form. 13433/2012. Entrambe citano la data di morte di [REDACTED] (che quindi corrisponde) ma riguardano altri beni che non interessano la procedura in esame.

Esaminando la visura catastale storica, emerge che [REDACTED] è divenuto pieno proprietario del bene per riunione di usufrutto del padre [REDACTED] il 24/06/1965 in atti dal 21/10/1991. Tale circostanza è anche dichiarata sull'atto Togandi del 30/10/1991 con date coincidenti. La provenienza della nuda proprietà (gravata dall'usufrutto riunito come sopra) viene indicata nella donazione da [REDACTED] atto Notaio Mario Lazzari del 29/01/1959 rep. 12748

Non si sono reperite formalità di trascrizione e/o di accettazione di eredità riguardo al titolo in esame.

-Gli identificativi catastali nella provenienza attuale, nel ventennio, non hanno subito variazioni rispetto all'attualità ed a quanto pignorato nell'esecuzione in oggetto. Si rileva che il solo sub 9 deriva da fusione e diversa distribuzione spazi interni dei sub 3 e 4 protocollata in data 21/10/1991 al n° 10973/91, nella vigenza della proprietà [REDACTED].

QUESITO N°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)

-Gli immobili sono ambedue gravati, a tutto il 16/12/2024, dalle seguenti formalità desunte dal certificato notarile e dagli accertamenti eseguiti personalmente:

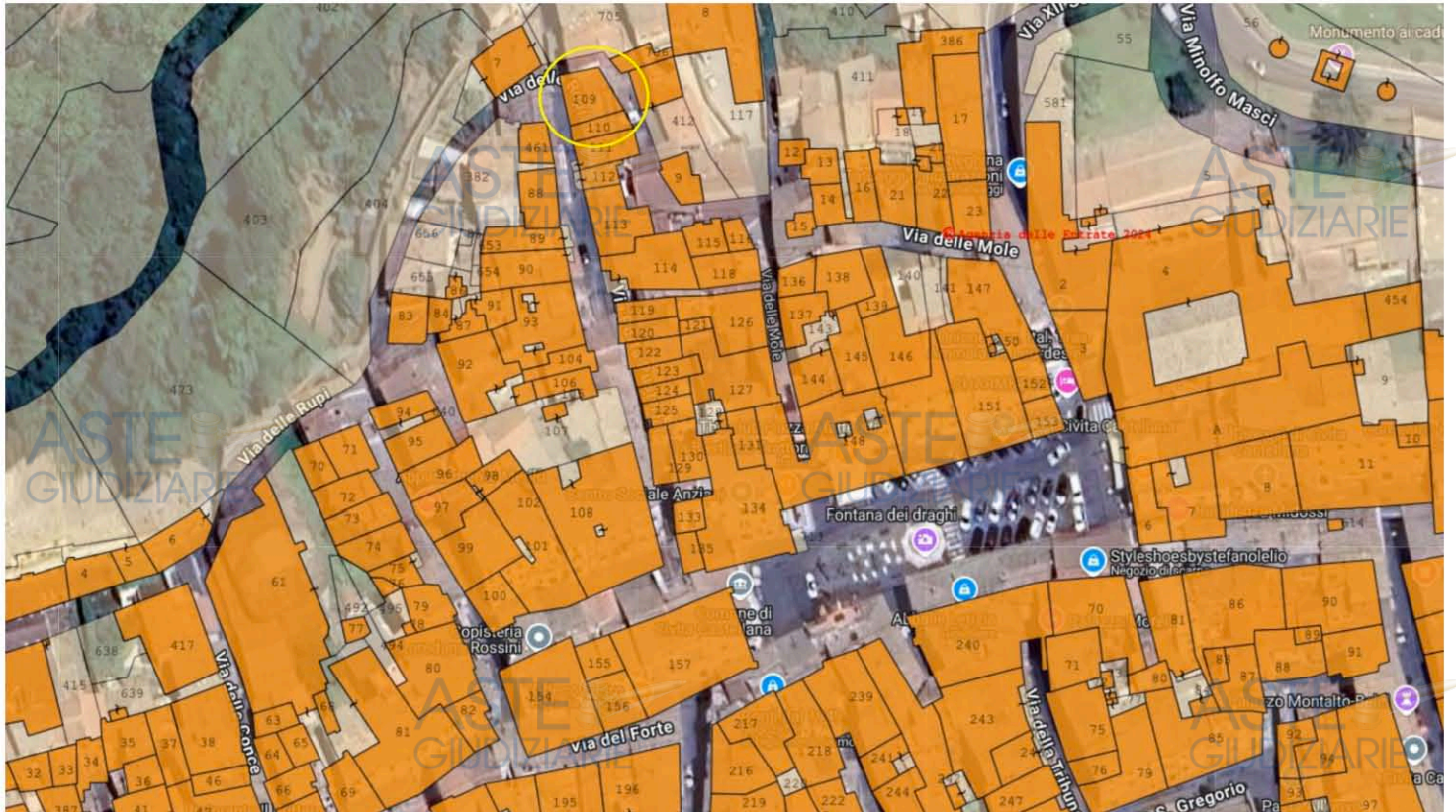
CONSERVATORIA DI VITERBO:

-Ipoteca volontaria € 180.000 a garanzia mutuo € 90.000 in anni 25 a favore MPS iscritta il 26/07/2007 form. 5180 contro [REDACTED] su tutti i beni pignorati.

-Pignoramento Immobili a favore AMCO SpA giusto provvedimento Trib. VT del 26/07/2024 Rep. 2402 trascritto il 13/09/2024 form. 11597 contro [REDACTED] su tutti i beni pignorati **da cui il presente procedimento.**

QUESITO N°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 comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



Estratto catastale sovrapposto a foto aerea della zona e dell'immobile oggetto di stima. Eseguito estratto di planimetrie catastali dei beni oggetto di esecuzione presenti negli allegati della perizia.

QUESITO N°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 visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Si è reperito il certificato di stato di famiglia dell'esecutato in cui si certifica che l'esecutato è di stato libero e che risiede all'estero (Stati Uniti). Atti presenti negli allegati.

Nell'atto di provenienza l'esecutata si dichiarava nubile, ma in effetti nell'atto di matrimonio si accerta che ha contratto matrimonio in data 14/03/1999 (precedentemente all'esecuzione ed alla compravendita di cui sopra) con regime di separazione dei beni. Successivamente il matrimonio è stato sciolto con sentenza del 04/03/2010 n° 155/10. In

conseguenza del matrimonio di cui sopra l'originale nome dell'esecutata è stato mutato da [REDACTED] in [REDACTED], precedentemente al pignoramento di cui la causa. Per tale motivo il nominativo è corretto sia sull'atto di provenienza che sul pignoramento.

QUESITO N°7:

Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle pubblicità della vendita;

Lotto Unico:

Si tratta di un immobile ad uso abitativo con magazzino e cantinola inserito in un fabbricato di remota costruzione in Civita Castellana all'angolo tra Via delle Rupi e Via del Castelletto. Si accedrebbe al garage (p.la 109/2) composto di unico ambiente direttamente da via delle rupi mediante serranda avvolgibile motorizzata ma essa, da sopralluogo interno, appare non funzionante anche se collegata alla rete elettrica. Sempre da Via delle Rupi si accedrebbe al magazzino (p.la 109/1) composto di unico ambiente ma la porta è stata murata lasciando solo un sopraluce. Si accede invece dal civico 66 di Via del Castelletto all'appartamento, posto sotto il piano strada da Via Castelletto ma al piano primo da via delle Rupi, mediante scala a scendere di 7 gradini. La porta si apre su un piccolo disimpegno che conduce alla cucina ed alla sala; dalla cucina si accede alla camera ed al bagno ricavato sul balcone.

Appartamento:

Via del Castelletto 66, in condizioni di fatiscenza, degrado igienico-sanitario e parziale dissesto murario. Le finiture erano normali se non fosse che l'immobile non ha beneficiato di alcuna manutenzione e delle opportune riparazioni in seguito ad infiltrazioni di acqua dal piano superiore, che hanno avuto come conseguenza lo stato riscontrato. I pavimenti sono in monocottura 30 x 30 ma lacerati in varie parti, le pareti intonacate e tinteggiate con soffitti a volta incrociata ma bisognosi di cura, restauro e probabile ristrutturazione (sono presenti fessurazioni sulle volte in corrispondenza del camino e nel soggiorno), gli impianti elettrici non a norma, il riscaldamento presente ma non funzionante, gli infissi esterni in legno (quelli del bagno in alluminio color oro) e quelli interni in legno tamburato. Il wc ha doccia a terra ma versa in condizioni di fatiscenza assoluta, anche rispetto alla struttura che lo ospita (balcone), ed è realizzato con struttura in metallo con copertura in lamiera ondulata, peraltro parzialmente abusivo (vedo capitolo apposito).

NOTE PARTICOLARI

Immobile di fatto non abitabile, condizioni igienico-sanitarie precarie e necessità di verifica approfondita della condizione delle strutture (solai e balcone).

Garage:

Via delle Rupi, tutto sommato normale a se stesso se non fosse per la notevole quantità di materiale presente, ha serranda avvolgibile motorizzata da sistemare, pareti tinteggiate al grezzo, luce elettrica, pavimento in graniglia, volta a botte, dotato di finestra su via delle Rupi. Adiacente ha una piccola cantina scavata nel tufo raggiungibile con scalinata sempre scavata nel tufo.

Magazzino:

Via delle Rupi, attualmente collegato all'abitazione per mezzo di un foro nel solaio ed al garage per mezzo di un cunicolo (vedi capitolo regolarità urbanistica), in stato di fatiscenza con pavimento a terreno naturale, scavato nel tufo, piccola finestra e porta di accesso da Via delle Rupi murata dall'interno e con porta in ferro esterna.

FOTO ILLUSTRATIVE ESTERNE

Accesso appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®



Accesso garage
e vista balcone con wc

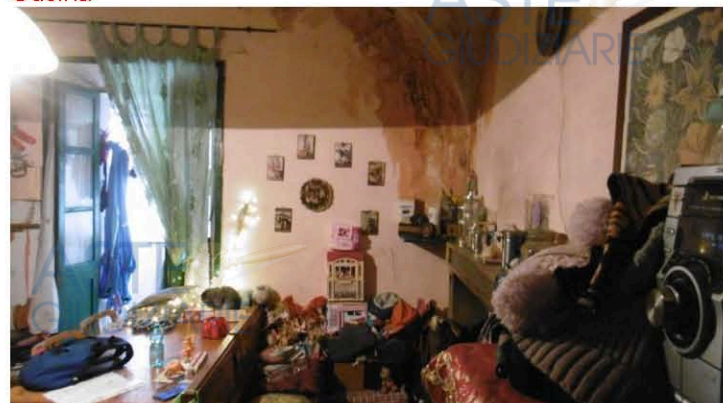


Accesso magazzino
e finestra garage



APPARTAMENTO

Cucina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

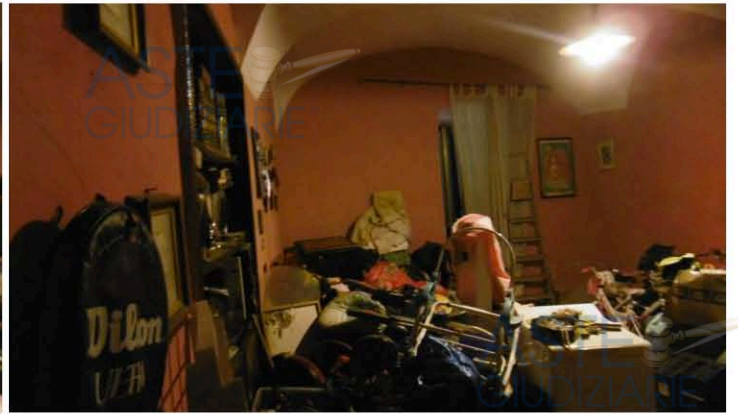
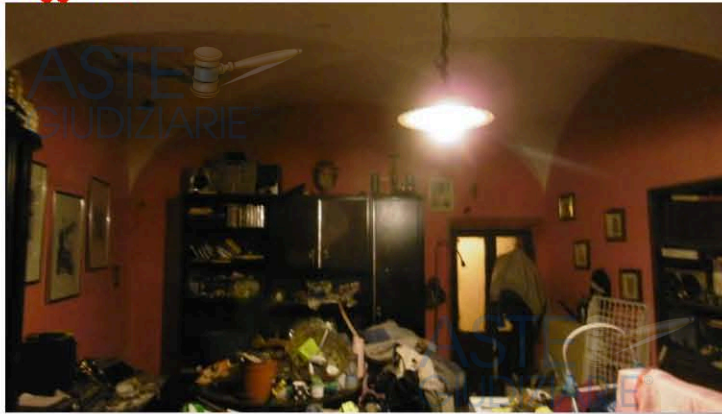
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

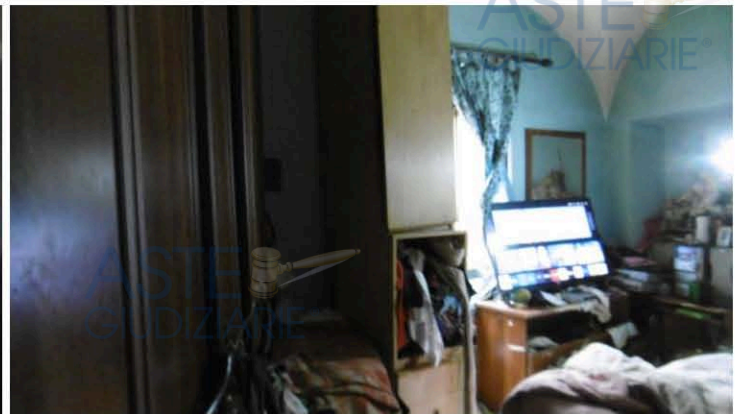
ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

GARAGE



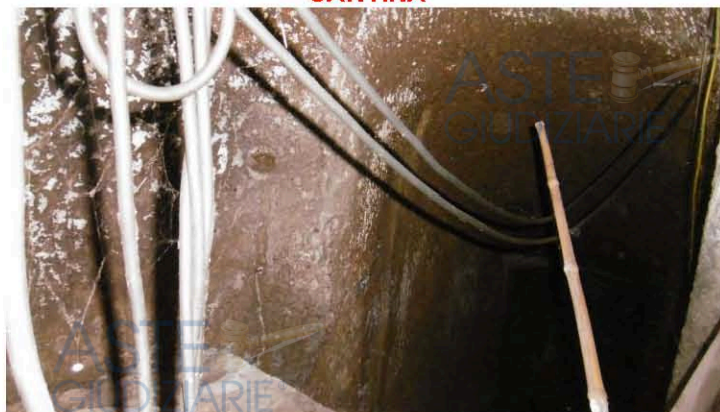
MAGAZZINO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CANTINA



PARTICOLARE CUNICOLO DI COLLEGAMENTO CANTINA-MAGAZZINO-GARAGE



PARTICOLARE APERTURA SOLAIO PT-PS1



PARTICOLARE BALCONE CON SOVRASTANTE BAGNO



PARTICOLARE ACCESSO ALL'IMMOBILE



QUESITO N°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 identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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;

Tutti i dati del pignoramento corrispondono alla descrizione catastale attuale del bene ed alle provenienze ipotecarie accertate e consentono la sua identificazione univoca

QUESITO N°9:

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

La descrizione del cespite è corrispondente a quanto riportato nel titolo di provenienza, giusta verifica dei dati catastali che lo hanno originato.

APPARTAMENTO:

Le planimetrie catastali hanno bisogno di aggiornamento, successivo alla presentazione di CILA in sanatoria per la realizzazione dell'apertura al solaio collegante il magazzino al piano seminterrato (intervento non strutturale), dell'assenza di bagno dopo la sua rimozione e della non esatta rappresentazione dei gradini della scala di accesso. Da eseguire a cura dell'eventuale aggiudicatario.

GARAGE

Le planimetrie catastali non hanno bisogno di aggiornamento. Rispecchiano lo stato di fatto.

MAGAZZINO

Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate in seguito all'accertamento e conseguente possibile denuncia della natura del cunicolo esistente, di probabile epoca remota o addirittura medievale, da inserire nella CILA a sanatoria di cui sopra.

QUESITO N°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;

APPARTAMENTO:

-Non sussiste

GARAGE:

-Non sussiste

MAGAZZINO:

-Non sussiste

QUESITO N°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;

Non sussiste.

QUESITO N°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;

Vedi quesito 9.

QUESITO N°13:

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

Abitativa, Zona di PRG omogenea A sottoposta a Vincolo Paesistico ex Legge 42/02. Immobile non vincolato.

QUESITO N°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;

LOTTO UNICO:

Edificato anteriormente al 1/10/1942. La realizzazione della fusione intervenuta nel 1991 per come dichiarato in atti, non trova riscontro nell'accesso agli atti certificato dal Comune di Civita Castellana del 17/04/2025. Né si trova traccia per l'ampliamento e della realizzazione del bagno realizzato sul balcone per come denunciato sulla planimetria catastale del 1991.

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie in atti e le planimetrie catastali si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive da sanare, ad oggi non sanate, riguardanti i seguenti interventi edilizi:

Abitazione

Non completamente conforme ai titoli indicati. L'attuale consistenza deriva da fusione, e il Comune certifica che non esistono pratiche edilizie al riguardo. Sono presenti delle difformità interne rispetto alla planimetria catastale nel bagno della zona giorno (ampliamento). Inoltre è presente un'apertura nel solaio di calpestio del soggiorno che connette il sottostante magazzino mediante scala in ferro non fissa. La specifica è contenuta nell'elaborato grafico allegato sotto il nome di "identificazione abusi". Va presentata CILA a sanatoria, che coinvolge anche il magazzino, per l'apertura del solaio (non interessante la struttura portante in quanto realizzato rimuovendo la sola parte collaborante (tavelloni) senza interessare quella portante (travi in ferro). Il bagno realizzato sul balcone va demolito e ripristinato all'origine (solo balcone).

La planimetria catastale è da aggiornare dopo l'intervento sanante dall'eventuale aggiudicatario.

Garage

Conforme ai titoli indicati.

Magazzino

Planimetria non conforme per l'esistenza dell'apertura a soffitto collegante il soggiorno della soprastante abitazione. Inoltre è presente sui luoghi un cunicolo, difficilmente percorribile, scavato nel masso che collega l'ambiente al garage, nella zona del corridoio che conduce alla cantina ad esso annessa. Non è dato di sapere l'epoca di realizzazione del cunicolo, anche se nulla fa presumere che si tratti di realizzazione recente. Potrebbe anche essere, dato che le sue dimensioni sono esigue e non adatte all'uso corrente come passaggio, che esso sia stato sempre presente e magari "tombato" per poter essere poi ripristinato. Dall'esame delle planimetrie storiche (il bene ha subito una variazione catastale al pari dell'abitazione nel 1991), si evince che la planimetria è stata presentata in quanto mancante. La specifica è contenuta nell'elaborato grafico allegato sotto il nome di "identificazione abusi".

QUESITO N°15:

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare — che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non presenti istanze di condono edilizio nei documenti forniti dal Civita Castellana giusto accesso agli atti certificato il 17/04/2025.

QUESTITO N°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

Non sussiste

QUESTITO N°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 risulta presente condominio normato

QUESTITO N°18:

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

Il bene è un lotto unico

QUESTITO N°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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Non sussiste. Immobile pignorato per l'intero della piena proprietà. Divisione possibile anche solo a scopo di vendita (tre particelle separate), ma economicamente non conveniente per l'appetibilità ulteriormente ridotta per i singoli cespiti.

QUESTITO N°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; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile è utilizzato senza titolo dalla Sig.ra [REDACTED] (figlia dichiarata dell'esecutata).

QUESTITO N°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 e, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

Sulla base dei dati metrici acquisiti mediante rilievo delle planimetrie catastali per come verificate corrispondenti metricamente alla realtà, sulla base dei valori correnti OMI (indicativi) e del libero mercato di zona (comparabili reperiti da siti e riviste specializzate e sulla base del calcolo inverso del valore scaturito del bene ($Bf = V \times r$ → € 26.000 x 0.035 = € 1.015) si indica in **€ 84,00 mensili** (corrispondenti ad € 1,00/mq di calcolo) **il valore locativo del bene**, fermo restando che le attuali condizioni in cui versa non consentirebbero una conveniente locazione, che non sia quella di necessità a parametro zero di cui si è preso atto rispetto all'attuale occupante (figlia) con tutte le riserve del caso.

QUESTITO N°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 e 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;

Non sussiste. Decreto non presente. Esecutata non coniugata legalmente. Immobile non occupato da coniugi.

QUESITO N°23:

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Immobile non vincolato. Area (a norma del PTPR approvato con D.C.R. Lazio del 02/08/19 n° 5) ricadente nel Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 27 norme PTPR) sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. a) e dell'art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004. Condizione che non influisce sulla vendita del lotto in esecuzione.

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

Alla luce di quanto sopra descritto, si è proceduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito OMI (solo indicative) aggiornate al 2024, del sito Borsino Immobiliare e del personale database dello scrivente (c.ca 3500 perizie eseguite) per l'individuazione del valore dei beni con simili caratteristiche di collocazione e tipologia rispetto al fabbricato da valutare. Sono stati anche esaminati annunci immobiliari recenti in zona, anche se la ricerca non ha prodotto risultati completamente confacenti alle caratteristiche ed alla tipologia in esame. Anche per tale motivo ma per avere una valutazione il più accurata possibile, si è scelto il metodo MCA illustrato in fondo al paragrafo prima della valutazione. Pertanto, alla luce dei dati desunti, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità, la valutazione viene eseguita per comparazione, prendendo in esame recenti valori di compravendita realizzatisi in zona per beni simili, opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie del fabbricato. I dati sono stati desunti da personale database e da informazioni reperite come sopra ed anche informalmente presso professionisti abilitati, oltre che da recenti valori di compravendita realizzatisi nella zona. Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità. Il parametro di riferimento sarà la superficie lorda utile, opportunamente conguagliata sia per gli accessori diretti che per quelli indiretti. Le misure sono scaturite dal rilievo che da planimetria catastale raffrontata. Ovviamente, tenuto conto della particolare situazione attuale del mercato immobiliare, verranno poste in essere tutte le prudenzialità opportune.

LOTTO UNICO

Ambienti	Sup. lorda Utile Mq	Coefficiente di Omogeneizzazione %	Sup Commerciale Mq
Appartamento	65,50	1,00	65,50
Balcone	1,80	0,30	0,54
Garage	28,00	0,75	21,00
Magazzino	7,00	0,30	2,10
Cantina	9,00	0,20	1,80
Somma Superficie di Calcolo mq			90,94

Valutazione con Metodica MCA 2.0

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

Dati	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Fonte Comparativo	Asking price	Asking price	Asking price
Data Comparabile	08/05/2025	08/05/2025	08/05/2025
Descrizione Sintetica	Immobile in zona con caratteristiche simili al subject.	Immobile in zona con caratteristiche simili al subject.	Immobile in zona con caratteristiche simili al subject.
Stato	Italia	Italia	Italia
Comune*	Civita Castellana	Civita Castellana	Civita Castellana
Provincia	Viterbo (VT)	Viterbo (VT)	Viterbo (VT)
Regione	Lazio	Lazio	Lazio
DUG*	Via	Via	Via
Indirizzo - DUF*	XII Settembre	del Castelletto	del Castelletto
Civico	15	50	8
CAP			
Località	Centro storico	Centro storico	Centro storico
Latitudine	42,4147854	42,415724	42,4204278
Longitudine	12,1149521	12,118568	12,1075465
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Aggregazione tipologica	Appartamento trilocale	Appartamento trilocale	Appartamento trilocale
Disponibilità	Abitato da proprietari	Abitato da proprietari	Libero
Anno Costruzione Ristrutturazione	2020	1980	1975
Panoramicità	Medio	Medio	Medio
Ascensore	No <input checked="" type="radio"/> Si	No <input checked="" type="radio"/> Si	No <input checked="" type="radio"/> Si
Esposizione	Medio	Medio	Medio
Cielo/Terra - Porzione	Porzione	Porzione	Porzione
Presenza area esterna esclusiva	No <input checked="" type="radio"/> Si	No <input checked="" type="radio"/> Si	No <input checked="" type="radio"/> Si
Classificazione energetica	Unita		
Piano	2	2	1
Presenza Box Auto	No <input checked="" type="radio"/> Si	No <input checked="" type="radio"/> Si	No <input checked="" type="radio"/> Si
Luminosità	Medio	Medio	Medio
Livello Finiture	Massimo	Medio	Minimo
Dotazione impiantistica	Medio	Medio	Minimo
N° Servizi Igienici WC*	1	2	1
Stato Manutentivo Fabbricato unità	Buona	Medio	Medio
Superficie Commerciale (mq)*	60	110	45
Richiesta (€)*	45.000,00	110.000,00	28.000,00
Prezzo Vendita (€/mq)	750,00	1.000,00	622,22
Sconto per trattativa comm. in %*	10	10	10
Prezzo Vendita Scontato (€/mq)	675,00	900,00	560,00

Aggiustamenti			
Ubicazione	Simile	Simile	Simile
Ubicazione %	0	0	0
Caratteristiche del fabbricato	Inferiore	Inferiore	Inferiore
Caratteristiche del fabbricato %	15	15	5
Piano	Inferiore	Simile	Simile
Piano %	10	0	0
Stato manutentivo	Inferiore	Inferiore	Inferiore
Stato manutentivo %	10	15	15
Livello impiantistico	Inferiore	Inferiore	Inferiore
Livello impiantistico %	15	15	10
Dimensioni	Simile	Inferiore	Simile
Dimensioni %	0	5	0
Altro	Inferiore	Inferiore	Inferiore
Altro %	10	15	5
Totale Aggiustato (%)	60	65	35
Valore di Mercato Aggiustato	270	315	364

Media comparabili aggiustati € 316,33

Mq_c 90,84 x 316,33 = 28.767,05

Più probabile valore di mercato arrotondato in **€ 29.000**

COMPARABILI UTILIZZATI

€ 45.000
Trilocale in vendita, Via XII Settembre 15, Civita Castellana
60m² | 3 Locali | 1 Bagno

€ 110.000
Appartamento in vendita, Via del Castelletto 50, Civita Castellana
Nel Cuore del Centro storico, Affacciato su Piazza Matteotti, Proponiamo interessante Appartamento al 2° Piano che si sviluppa su una superficie di 110 mq. ca.

€ 28.000
Trilocale in vendita, Via del Castelletto 8, Civita Castellana
45m² | 3 Locali | 1 Bagno

Costi di ripristino

APPARTAMENTO:

Onorari tecnici CILA e variazione catastale	€ 2500
Sanzioni	€ 1000
Diritti Comunali	€ 30
Demolizione e trasporto a discarica	€ 1.000

MAGAZZINO:

Inglobati nell'elaborato relativo all'Appartamento

Sommano € 4.500 circa arrotondati
(OLTRE oneri di Legge)

Totale Valore Dei Cespiti Vendibili € 29.000

A Detrarre € 4.500

VALORE A BASE D'ASTA € 24.500

QUESITO N°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 astegiudiziare.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;

Comparabili desunti da annunci immobiliari reperiti per la zona in oggetto, su appartamenti aventi caratteristiche simili e, per quelli non completamente analoghi, opportunamente corretti secondo le metodologie indicate nel capitolo 24. Verifica effettuata ricognitivamente anche su personale database (c.ca 3000 perizie eseguite)

QUESITO N°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.

Mercato non molto vivace, immobile in condizioni critiche con scarsissime potenzialità di vendita, eccettuata eventuale possibilità speculativa a fini di restauro e ricommercializzazione. Collocazione di mercato bassa.

QUESITO N°27:

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

Non sussiste. Vedi capitolo 21

QUESITO N°28:

Fornisca compiuta, distinta e schematica risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti sopra esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento.

Vedi presente relazione

QUESITO N°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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Notificato presso la Cancelleria del Tribunale.

QUESITO N°30:

Depositi almeno 10 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 N°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 N°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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), 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 N°33:

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

QUESITO N°34:

Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.

QUESITO N°35:

provveda 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

Vedi quadro sinottico

QUESITO N°36:

allegati alla relazione:

- a. planimetrie dei beni
- b. visura catastale attuale
- c. copia accesso atti con risultanza
- d. copia del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte.
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. copia atti ultraventennali
- h. planimetrie con evidenziazione abusi
- i. quadro sinottico in triplice copia

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Viterbo, 5 maggio 2025

il C.T.U.

Dott. Geom. Alvaro Fasanari