

Ing. Raffaele Pellegrino
Via E. Morelli,6
01033 Civita Castellana (VT)
Tel. 0761-516197
ing.raffaele.pellegrino@gmail.com

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n. 45/2023

PARTE CREDITRICE:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA-Napoli

contro

Parte debitrice: xxxxxxxxxxxxx

Custode: Avv. Maurizio Todini

Consulenza tecnica d'ufficio per l'udienza del
21/03/2024



Premessa

Il Giudice dell'esecuzione dott. Federico Bonato, con provvedimento in data 26/05/2023 ha conferito l'incarico di CTU per l'esecuzione immobiliare n. 45/2023 al sottoscritto ing. Raffaele Pellegrino, con studio in via Morelli,6, Civita Castellana iscritto all'Ordine degli ingegneri di Viterbo n. 332; C. F.=PLLRFL53T09D801C e P. IVA 00804430569 che ha accettato e prestato giuramento in data 26/07/2023.

Prima delle operazioni di sopralluogo, il sottoscritto mediante visura storica per l'immobile presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo – Servizi Catastali, ha potuto fare una prima verifica sia sulla ubicazione dell'immobile, sia sull'esistenza di eventuali differenze tra la documentazione catastale allegata agli atti e le recenti visure.

Il giorno 23/08/2023 previa convocazione delle parti, con il custode avv. Maurizio Todini è stato effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile sito in Piazza Monsignor Giovanni Rossi snc, Vetralla (VT). Per l'individuazione dell'immobile ci si è avvalso del foglio e particella catastale, oltre ad informazioni presso la polizia locale.

Durante la visita è stato effettuato il rilievo completo, con la relativa documentazione fotografica.

Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, per visionare e chiedere copia della documentazione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia; successivamente per avere aggiornamenti relativamente alle norme urbanistiche vigenti e sulla legittimazione della proprietà.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

RISPOSTA AI QUESITI

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 d'ufficio;

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione in atti questa risulta completa e copre il ventennio.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate (allegate alla presente), confrontando i dati catastali in esse riportati con quelli indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione e si può affermare che questi ultimi risultano corretti ed identificano esattamente l'immobile.

Esso risulta distinto catastalmente come segue:

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT) al Foglio 51, P.IIIa 2130, sub 5 categoria



Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 3

L'immobile oggetto del pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT) al Foglio 51, P.la 2130, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale 159 mq, rendita 587,47 Euro.

Indirizzo: Via Cristo Re n.7

L'immobile è di proprietà per intero della xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C.F.=xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

Entro il ventennio

L'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà dell'esecutata, xxxxxxxxx per acquisto dalla soc. Blerana Edile Srl insieme al xxxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni e quindi per ½ ciascuno con atto di compravendita del 13/05/2003 per atto n.30886 di rep. del notaio Casalino Elio di Roma.

A seguito del decesso del xxxxxxxxxxxxx avvenuto il 21/01/2015, la sig.ra xxxxxxxxx ha accettato l'eredità in data 14/11/2019 presso il Tribunale di Terni e quindi l'altro ½ di bene ed è divenuta proprietaria per intero del bene pignorato in data 17/02/2023. Eseguendo le visure catastali sull'immobile è emerso che tuttavia l'immobile risulta ancora intestato per ½ a xxxxxxxxxxxxx ed ½ a xxxxxxxxxxxxx. Ciò in quanto non è mai stata fatta la successione e la voltura catastale.

Oltre il ventennio

Alla soc.Blerana Edile Srl con sede a Barbarano Romano la proprietà era pervenuta per atto di trasferimento sede sociale da Barbarano Romano a Blera con atto notaio Dominici Giuseppe rep.53712/15045 del 21/09/2001 dalla stessa soc. Blerana Edile Srl con sede a Blera.

Alla soc.Blerana Edile Srl con sede a Blera l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 18/05/1999 rep. N.19039 tramite notaio Imparato Giorgio da De Santis Giuseppe e De Santis Maria Teresa.

Frazionamenti e variazioni catastali

- Costituzione dal 11/03/2003 n.pratica 43378 con il seguente identificativo catastale: Comune di Vetralla, Foglio 51 particella 2130 sub 5 intestato a Blerana Edile SRL (P.IVA n.00755180569),per 1/1.

Variazione del 13/05/2003 compravendita notaio Casalino rep.n.30886 diritto di proprietà ½ xxxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx da cui si ha la seguente identificazione catastale: Comune di Vetralla Foglio 51, particella 2130 sub 5 e diritto di proprietà ½ xxxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx da cui si ha la seguente identificazione catastale: Comune di Vetralla Foglio 51, particella 2130 sub 5 rendita € 587,47 Cat. A2 classe 2 consistenza 6,5 vani superficie catastale totale mq 159.

Variazione nel classamento del 22/12/2003 pratica n.VT0165004 n.9489.1/2003 classamento e rendita validati.



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)

Risposta al quesito n. 4

Dalla visura del servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo in atti l'immobile oggetto del pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VITERBO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 121923** del: **24/08/2023**

Note individuate: **7**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Codice fiscale: **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Restrizioni: Periodo dal **01/01/2003** al **24/08/2023**

Richiedente: **PLLRFL53T09D801C**

Motivazione: **incarico**

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/05/2003 - Registro Particolare 6766 Registro Generale 8497
Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 30886 del
13/05/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

- 1 ISCRIZIONE del 19/05/2003 - Registro Particolare 1153 Registro Generale
8498 Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 30887 del 13/05/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Iscrizione n. 338 del 17/03/2023

- 2 ANNOTAZIONE del 11/12/2003 - Registro Particolare 1810 Registro Generale
21714 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 34086 del 14/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2722 del 1999

- 3 TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 2934 Registro Generale 3630
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 382 del
17/02/2023

Direzione Provinciale di VITERBO

Data 04/09/2023 Ora 15:11:07

Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione n. T211792 del 04/09/2023 per immobile



Motivazione incarico

Richiedente PLLRFL per conto di PLLRFL53T09D801C

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 17/03/2023 - Registro Particolare 338 Registro Generale 4275

Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 30887 del 13/05/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

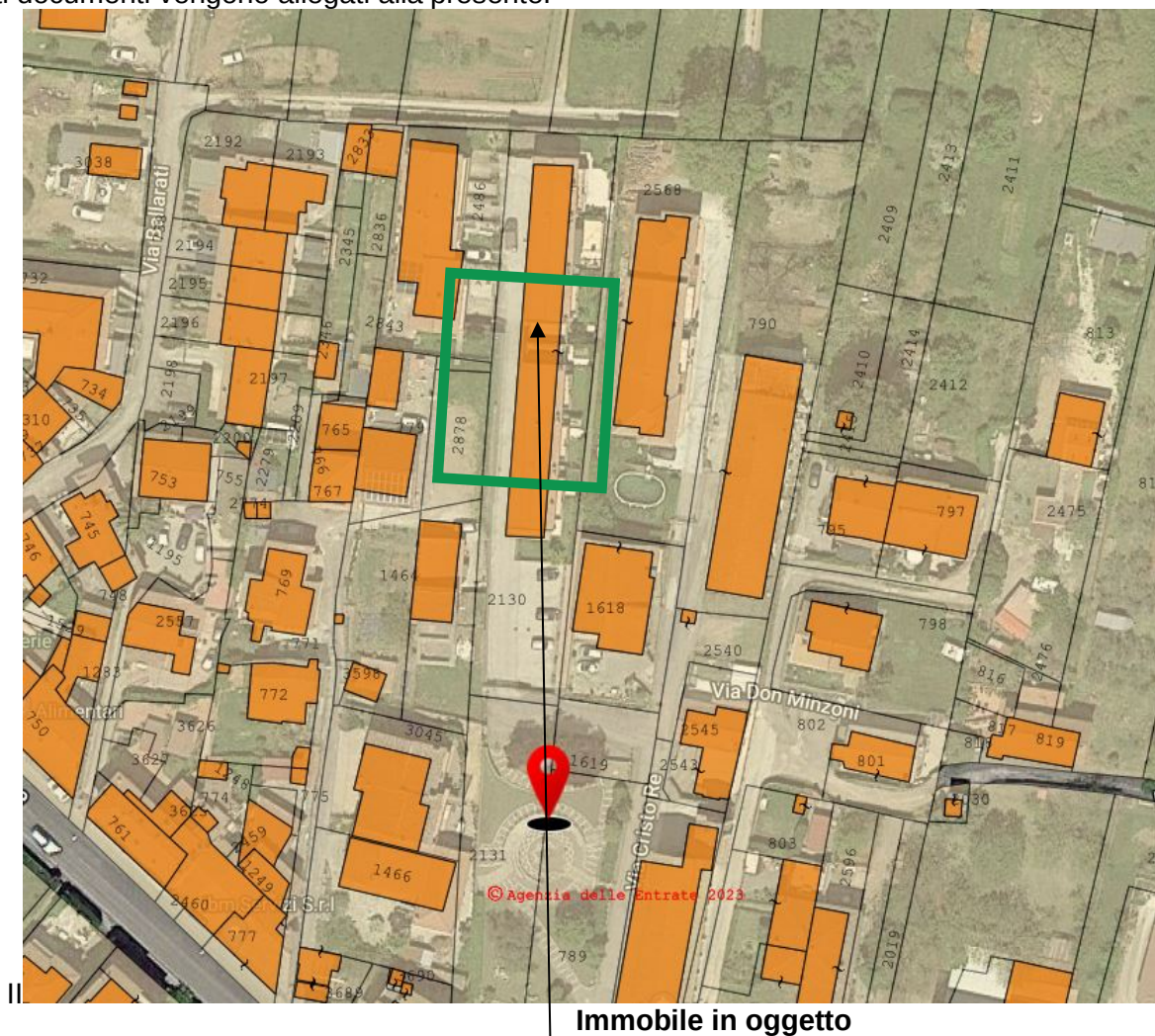
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1153 del 2003

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'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

Risposta al quesito n. 5

È stato acquisito l'estratto di mappa del bene pignorato oltre alla planimetria catastale del fabbricato presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

I suddetti documenti vengono allegati alla presente.



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 una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

Risposta al quesito n. 6

È stato acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Viterbo l'estratto di nascita con annotazione del matrimonio con il xxxxxxxxxxxxxxxx in data 23/07/1988.

Si evidenzia che nei vari certificati prodotti, quest'ultimo, deceduto il 21/01/2015 è stato identificato con sempre con lo stesso codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mentre è attestato in alcuni come xxxxxxxxxxxxxxxx, primo nome di battesimo ed in altri come xxxxxxxxxxxxxxxx. Ad ulteriore chiarimento ed identificazione il comune di Vitorchiano ha rilasciato il certificato di esatte generalità da cui si evince che il nome esatto di battesimo risulta xxxxxxxxxxxxxxxx (All.16).

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 della pubblicità della vendita.

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto CTU dopo aver effettuato l'accesso presso gli immobili procede con la descrizione dello stato dei luoghi.



Descrizione dell' immobile:

Trattasi di un appartamento inserito in un complesso residenziale di n.6 ville a schiera realizzate su tre livelli edificato a partire dal 1999 e terminato nel 2003 fino a quando è stato poi rilasciata dal comune di Vetralla il certificato di agibilità specifico per il sub 5 in questione.

Si accede da via Cristo Re al n.7 a partire dalla piazza Monsignor Rossi vecchia toponomastica. E' stato riscontrato un accesso carrabile da cancello scorrevole (Fg.51 part.IIa 2130 sub 2 bene comune non censibile) ed un accesso pedonale (Fg.51 part.IIa 2130 sub 1 bene comune non censibile).

Il livello S1 si compone dei seguenti ambienti:

Piano " S1 "		
N.	Ambiente	mq
1	Magazzino1	16,20
2	Magazzino2	22,26
3	Garage	17,00
	Totale	55,46

Da questo piano alto mt 2,76 si sale mediante una scala rifinita in peperino, al piano terra che come detto sopra ha anche un accesso diretto pedonale.

Il livello T è alto mt 2,71 e si compone dei seguenti ambienti:

Piano Terra		
N.	Ambiente	mq
4	Terrazzo coperto	17,07
5	Giardino	45,60
6	Soggiorno	21,30
7	Cucina	11,80
8	Bagno	4,80
	Totale	100,57

La scala che porta al piano primo, è anch'essa rifinita con gradini in peperino.

Il piano primo alto mt 2,72 è così composto

Piano Primo		
N.	Ambiente	mq
9	Terrazzo	16,13
10	Camera1	15,94
11	Camera2	11,80
12	Bagno	6,30
13	Disimpegno	1,50
13	Balcone	6,50
14	Ripostiglio	3,80
	Totale	61,97

Tinteggiature, pavimenti e rivestimenti:

Esternamente l'intero complesso il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Internamente i vari livelli sono tinteggiati. Il bagno è maiolicato e la cucina è parte maiolicata e parte tinteggiata. I pavimenti dei vari ambienti sono tutti in gres.



Infissi

Il portoncino di ingresso è blindato con pannello esterno in PVC.

Le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura, le finestre sono in PVC, con persiane alla romana in alluminio. In generale gli infissi sono in buone condizioni.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Quest'ultimo risulta recentemente non allacciato alla rete di distribuzione per distacco utenza.

Stato di conservazione dell'immobile

Nel complesso l'immobile internamente si trova in un mediocre stato di conservazione.

Di fatto si rileva un abbandono dello stato di manutenzione. Sono presenti muffe diffuse in quasi tutti gli ambienti, soprattutto per mancata areazione.

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 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.

Risposta al quesito n. 8

La descrizione dei beni nel pignoramento e nella nota di trascrizione risulta conforme alla descrizione attuale consentendo l'individuazione del bene, allo stato attuale sono presenti lievi difformità rispetto al catastale.

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 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo

Risposta al quesito n. 9

Confrontando i dati catastali che identificano l'immobile nel titolo di provenienza, con i dati catastali attuali si può affermare che questi coincidono. La planimetria catastale dell'immobile in atti è leggermente difforme allo stato dei luoghi.

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

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale dell'immobile non include porzioni comuni o non pignorate.

Quesito n. 11 - Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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



Risposta al quesito n. 11

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria.

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

Risposta al quesito n. 12

La planimetria catastale dell'abitazione è leggermente difforme rispetto allo stato dei luoghi ma per l'aggiornamento catastale occorre redigere preventivamente una CILA.

Quesito n. 13 - Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 13

L'immobile oggetto di pignoramento ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona urbanistica "B2", ed ha destinazione residenziale.

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.

Risposta al quesito n. 14

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla il sottoscritto CTU ha reperito la concessione edilizia n.123 del 29/06/1999 rilasciata alla soc. Blerana Edile vecchia proprietaria. Il progetto allegato a questa concessione, prevedeva la costruzione di un complesso di n.6 ville a schiera. Nel corso dei lavori sono state presentate due varianti progettuali che hanno ricevuto altrettante concessioni edilizie di cui l'ultima è il Pdc n.6759 del 21/10/2003.

E' stata inoltre rilasciato dal comune di Vetralla il certificato di Agibilità.

Reperito l'ultimo progetto approvato dal comune di Vetralla e riscontrati i vari ambienti, sono emerse delle difformità sia rispetto al progetto e sia rispetto alla planimetria catastale.

In dettaglio:

Al piano S1 l'ambiente Taverna-Cantina è stato diviso in due locali con porta comunicante. Inoltre sono stati ricavati due ripostigli sotto la rampa di scale.

Al piano terra gli ambienti sono quelli di progetto, ma il bagno è stato ridimensionato a vantaggio del soggiorno con diversa disposizione delle porte.

Al piano primo è stato ricavato un ripostiglio che si inoltra verso il vano scala.

In ogni caso queste difformità sono di lieve entità e riguardano tutte variazioni interne all'appartamento, senza aumento di superficie complessiva né di volume, dunque sanabile con semplice CILA il cui costo è riportato nella risposta al quesito n.24.

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'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;

Risposta al quesito n. 15

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vetralla, non risultano presentate istanze di condono. D'altra parte vista la modestia delle difformità rispetto a quanto autorizzato esse non erano dovute.

Quesito 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 di suddetti titoli.

Risposta al quesito n. 16

Il bene pignorato non è soggetto a censo, livello o uso civico.

Quesito 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

Risposta al quesito n. 17

Al 31/08/2023 la xxxxxxxxxx ha un debito di € 52,00 nei confronti del condominio. L'importo annuo è di € 174,00. Non si rilevano spese straordinarie già deliberate.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 18

Il bene oggetto del pignoramento è un'unica unità immobiliare vendibile in un unico lotto.

Quesito 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

Risposta al quesito n. 19

L'immobile è pignorato per intero essendo stato pignorato:

- a xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di proprietà **1/1**

Quesito 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.

Risposta al quesito n. 20

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato ed abitato dalla esecutata.

Quesito 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, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa

Risposta al quesito n. 21

L'immobile pignorato è occupato ed abitato dalla debitrice.

Quesito 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).

Risposta al quesito n. 22

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato pertanto non si rende necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 23

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli od oneri di natura condominiale. Non sono presenti usi civici.

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 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 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

Risposta al quesito n. 24

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo il criterio del DPR 138/98 allegato C tenendo conto della superficie dell'appartamento al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vengono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono



computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie del balcone viene computata nella misura del 30% fino a 25 mq, la superficie dei vani accessori non comunicanti viene computata nella misura del 25%. I porticati al 30%.

Metodo DPR 138/98 allegato C

Dal rilievo effettuato risulta:

- Superficie Piano interrato mq 55,46*60%	mq	33,28
- Superficie Piano terra: mq 37,90*100%	mq	37,90
- Superficie Piano terra giardino: mq 45,60x15%	mq	6,84
- Superficie Piano terra terrazzo: mq 17,07x25%	mq	4,27
- Superficie Piano primo mq 39,34*100%	mq	39,34
- Superficie piano primo terrazzo mq 16,13*25%	mq	4,03
- Superficie piano primo balcone mq 6,50x25%	mq	1,62
Totale superficie commerciale	mq	127,28

Per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato si è scelto il metodo della stima comparativa, che consiste nella determinazione del valore del bene mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o zone limitrofe, pertanto, tenuto conto:

- Dei prezzi per le abitazioni civili indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e di quelli dell'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo;
- Dei prezzi di vendita riscontrati dalle indagini eseguite in loco presso l'agenzia immobiliare Coldwell Banker, Di Prospero Homes e Deca immobiliare di Vetralla; pertanto valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del suo stato d'uso e manutenzione, della sua ubicazione, si ritiene congruo applicare un prezzo pari a **730,00 Euro/mq** per cui si ha:
- Superficie totale commerciale **127,28 mq x 730,00 Euro/mq = 92.914,40 Euro**

Dal valore stimato vanno sottratti i costi della CILA per regolarizzazione delle difformità riscontrate ed ancora il successivo aggiornamento della planimetria catastale, che sono valutate pari ad Euro 1.500,00.

Inoltre si ritiene indispensabile eseguire lavori di risanamento igienico, ripristino dell'intonaco ammalorato, riparazione del terrazzo al primo piano ed ovviamente il rinnovo delle tinteggiature.

Occorre altresì provvedere alla pratica della successione ed alla voltura in modo che il bene anche al Catasto risulti intestato per intero a xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è pari ad

Euro	92.914,40	
-	1.500,00	costo per la regolarizzazione urbanistica
-	5.000,00	costo lavori di risanamento igienico
-	2.000,00	pratica successione e voltura
-	52,00	Spese condominiali
84.362,40		(ottantaquattromilatrecentosessantadue/40 euro)



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

Risposta al quesito n. 25

Conformemente a quanto riportato nella risposta al quesito n.24, il criterio di stima è stato quello per comparazione di altri beni simili nella zona, consultando le agenzie immobiliari locali, i professionisti locali, nonché l'Ufficio tecnico del Comune di Vetralla. Il tutto confrontando le vendite sulle aste giudiziarie l'osservatorio immobiliare della CCIAA di Viterbo.

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

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, sebbene si sia riscontrato il discreto stato di conservazione, la consistenza, l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile, si ribadisce che occorre eseguire dei lavori di risanamento igienico per il ripristino di una vera abitabilità. Pertanto si ritiene che il bene abbia discrete possibilità di collocazione sul mercato.

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;

Risposta al quesito n. 27

Dalle indagini effettuate è emerso che non risultano contratti di locazione registrati a nome della parte debitrice, in quanto l'immobile è abitato dalla esecutata.

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

Risposta al quesito n. 28

La relazione è stata articolata con risposta puntuale ai singoli quesiti.

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.

Risposta al quesito n. 29

L'elaborato peritale verrà inviato nel rispetto della normativa vigente.

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

Risposta al quesito n. 30

L'elaborato peritale verrà depositato nel rispetto della normativa vigente.

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

Risposta al quesito n. 31

Il sottoscritto CTU si impegna ad intervenire all'udienza fissata per il giorno 21/03/2024.

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 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.

Risposta al quesito n. 32

Il sottoscritto CTU ha predisposto una copia del proprio elaborato 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).

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

Risposta al quesito n. 33

Il sottoscritto CTU ha predisposto una documentazione fotografica dell'intero compendio.

Quesito n. 34 - Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento

Risposta al quesito n. 34

Il sottoscritto CTU ha predisposto triplice copia del quadro sinottico sia in formato cartaceo che in formato digitale.

Quesito n. 35 –

Allegli alla relazione:

- a) Piante dell'immobile pignorato**
- b) La visura catastale attuale**
- c) Copia della concessione edilizia**
- d) Titolo legittimante la detenzione**
- e) Verbale d'accesso;**
- f) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)**
- g) Copia atto di provenienza**
- h) Quadro sinottico in triplice copia**
- i) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita**

Risposta al quesito n. 35

In allegato alla presente:

- All. 1 Perizia Privacy
- All. 2 Piante dell'immobile pignorato
- All. 3 Estratto di mappa
- All. 4 Quadro sinottico
- All. 5 Visura storica
- All. 6 Copia atto di provenienza
- All. 7 Atto notaio Imparato
- All. 8 Atto notaio Dominici
- All. 9 Estratto per riassunto atto di [REDACTED]
- All. 10 Certificato stato civile e [REDACTED]
- All. 11 Certificato storico stato famiglia e al [REDACTED]
- All. 12 Certificato di Matrimonio Comune di Viterbo
- All. 13 Estratto per riassunto atto [REDACTED]
- All. 14 Certificato storico stato [REDACTED]
- All. 15 Estratto per riassunto atto [REDACTED]
- All. 16 Esatte generalità [REDACTED]
- All. 17 Certificato notarile
- All. 18 Certificato di agibilità
- All. 19 Documentazione fotografica
- All. 20 Verbale sopralluogo
- All. 21 Elaborato planimetrico
- All. 22 Visura sub 1 beni comuni non censibili
- All. 23 Visura sub 2 beni comuni non censibili
- All. 24 Accettazione dell'eredità
- All. 25 Ispezioni ipotecarie
- All. 26 Certificato usi civici
- All. 27 Planimetria catastale
- All. 28 Parcella

Civita Castellana, lì 18.10.2023



