

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E. n. 239 / 2023**

Promossa da: Banca Lazio Nord Credito Cooperativo s.c.p.a

Creditore Surrogante: Brenta Spv s.r.l.

Creditore Intervenuto: Organa Spv s.r.l.

Creditore Intervenuto: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario: Avv. Eleonora Olimpieri

1° udienza: 06 novembre 2025

---

 **ASTALEGALE.NET**  
**RELAZIONE PERIZIA**

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Giuliano Pirolli

Via dei vecchi n°29 01100 Viterbo (VT)

Cell.: 3386109552

mail: giulianopirolli@gmail.com

pec: giuliano.pirolli@ingpec.eu

## INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 15/02/2024 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 239/2023 il sottoscritto Ing. Giuliano Pirolli con studio in Viterbo via dei vecchi n.29, con invito a comparire il 28/02/2024 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti (ex art. 569 C.P.C.):

**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 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 sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

**QUESITO 10. Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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 dire 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 cc 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 DL. 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;

**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](http://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 di 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 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 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata 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 di Giustizia).

**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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati in modalità telematica**. 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**QUESITO 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);

**QUESITO 34. 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;

**QUESITO 35. Alleghi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti 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.

## OPERAZIONI PRELIMINARI E ACCESSI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, è stato effettuato, unitamente al custode, l'accesso all'immobile pignorato in data 12/04/2024. È stato possibile accedere all'interno di esso per svolgere le attività di rilievo e fotografiche. Il compendio pignorato si trova nel comune di Viterbo (VT) è composto da un'abitazione di tipo villino in strada pian del cerro n.10/C e area di pertinenza compreso il sedime del fabbricato.

*Allegato01 verbale di accesso.*

### QUESITO 1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

*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.***

Al fine di poter espletare l'incarico e poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ha eseguito un esame preventivo della documentazione agli atti, verificando le visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato. La documentazione agli atti appare completa.



### QUESITO 2. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

***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 della esatta identificazione;*

Sono state acquisite presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Viterbo le visure dell'immobile pignorato e si è verificata la correttezza dei dati identificativi con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si ritiene il bene correttamente individuato.

#### **Individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:**

**Catasto fabbricati**, Comune di Viterbo (VT), abitazione in villino in strada pian del cerro n. 10/C Piano S1-T-1;

Foglio: 138 p.IIIa 162 sub 4

Categoria A/7

Classe 2

Consistenza: 8 vani

Superficie catastale: 251mq Totale escluse aree scoperte: 239mq

Rendita 1301.47€

Intestato per l'intera quota a [REDACTED]

Pignorato il diritto della piena proprietà.

L'area di pertinenza, compreso il sedime del fabbricato risulta:

**Catasto terreni**, Comune di Viterbo (VT), Foglio: 138 p.la 162

Qualità Classe: Ente Urbano

Superficie 15are 70ca (1570mq)

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio e tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Al fine di rimuovere le difformità e provvedere alla regolarizzazione urbanistica è possibile effettuare interventi di ripristino allo stato autorizzato e presentare una pratica di sanatoria architettonica e strutturale corredate dagli eventuali nulla osta. Successivamente alle sanatorie sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale. Vedere Quesito 12 e Quesito 14.

*Allegato02 estratto di mappa.*

*Allegato03 visure CT.*

*Allegato04 visure CF.*

*Allegato05 planimetria catastale.*

### **QUESITO 3. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**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;**

Con accesso presso l'ufficio provinciale di Viterbo – Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare si è preso visione degli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare. Sono stati acquisiti gli atti di provenienza e si è verificata la congruità della documentazione ipocatastale.

*Allegato06 ispezione ipotecaria CT.*

*Allegato07 ispezione ipotecaria CF.*

#### **Atto di provenienza:**

Il compendio pignorato è pervenuto al sig. [REDACTED] 4 per la piena proprietà per **atto di donazione del 10/07/2006** notaio Fabrizio Fortini di Viterbo Repertorio [REDACTED]

All'art.2 dell'atto di donazione con dispensa dalla collazione si dichiara che: *"la donazione è fatta ed accettata, a corpo e non a misura, con immissione in possesso da oggi, con tutti di quanto in oggetto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato trovasi, come dalla parte donante si possiede e si ha diritto di possedere..."*

*Allegato08 atto di provenienza.*

**Atto ante ventennio:**

Alla sig.ra [REDACTED] il compendio era pervenuto per la piena proprietà per **atto di divisione del 22/01/1997** notaio Fabrizio Fortini di Viterbo [REDACTED]

9.

*Allegato09 atto anteventennio.*

Precedentemente alla sig.ra [REDACTED] la quota di 1/3 della piena proprietà era pervenuta:

– per successione in morte della madre [REDACTED]

[REDACTED]  
proprietaria del compendio per l'intero;

*Allegato09.1 trascrizione successione.*

*Allegato09.2 accettazione eredità.*

Per chiarezza si è verificata la trascrizione della successione e l'accettazione di eredità del padre [REDACTED]: gli atti riguardano immobili estranei alla procedura.

*Allegato09.3 trascrizione successione.*

*Allegato09.4 accettazione eredità.*

**Variazioni catastali:****Catasto Fabbricati Foglio: 138 Particella: 162 sub 4**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Nel Classamento del 12/11/2008 Pratica n. VT0168758 in atti dal 12/11/2008 Variazione Di Classamento (n. 11587.1/2008).
- Variazione del 24/12/2007 pratica n. VT0256567 in atti dal 24/12/2007 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (N.17074.1/2007).
- Variazione del 20/09/2004 Pratica n. VT0128146 in atti dal 20/09/2004 ampliamento-demolizione parziale ristrutturazione (n. 26723.1/2004).

L'immobile identificato al subalterno 4 è stato generato in seguito al progetto di demo ricostruzione degli immobili identificati al subalterno 2 e al subalterno 3.

*Allegato04 visure CF.*

**Catasto Terreni Foglio: 138 Particella: 162**

- Tipo Mappale del 17/08/2004 Pratica n. VT0119536 in atti dal 17/08/2004 (n. 119536.1/2004).
- Tipo Mappale del 06/09/1994 in atti dal 06/09/1994 (n.2729.1/1994).
- Frazionamento del 06/09/1994 in atti dal 06/09/1994 (n.2728.1/1994).
- Impianto meccanografico del 01/10/1971.

All'impianto meccanografico la particella 162 aveva una superficie pari a 3990mq (divisa in part. 162/a e 162/b): Nel frazionamento del 1994 dalla particella 162 è stata generata la particella 372 di superficie 2420mq. Da allora la superficie della particella 162 è pari a quella attuale di 1570mq.

*Allegato03 visure CT.*

**QUESITO 4. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

*fallimento);*

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla particella immobiliare in questione:

**Elenco sintetico formalità Catasto Terreni Foglio: 138 Particella: 162**

1. TRASCRIZIONE del 23/12/1987 - [REDACTED]

[REDACTED] 87

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO

2. TRASCRIZIONE del 20/02/1997 - [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

3. TRASCRIZIONE del 15/01/1999 - [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO

4. TRASCRIZIONE del 21/07/2006 - [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

5. ISCRIZIONE del 29/11/2007 - [REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 700 del 04/03/2011 (RINEGOZIANIONE E VARIAZIONE DI AMMORTAMENTO)

2. Annotazione n. 312 del 22/02/2017 (RINEGOZIAZIONE)

6. TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Allegato06 ispezione ipotecaria CT*

**Elenco sintetico formalità Catasto Fabbricati Foglio: 138 Particella: 162 Sub 4**

1. TRASCRIZIONE del 21/07/2006 - [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. ISCRIZIONE del 29/11/2007 [REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 700 del 04/03/2011 (RINEGOZIANIONE E VARIAZIONE DI AMMORTAMENTO)

2. Annotazione n. 312 del 22/02/2017 (RINEGOZIAZIONE)

3. ISCRIZIONE del 15/10/2019 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 14332

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19229 del 30/09/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1706 del 22/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 06/06/2022 - R [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO [REDACTED] 2

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - [REDACTED]

[REDACTED]

## ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Allegato07 ispezione ipotecaria CF.*

Per precisione si allega l'annotazione n. [REDACTED] 4 relativa all'iscrizione del 15/10/19 successiva al pignoramento che riguarda immobili estranei alla procedura.

*Allegato07.1 iscrizione del 15.10.19*

*Allegato07.2 annotazione [REDACTED]*

Per completezza si elencano le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulle due particelle immobiliare subalterno 2 e 3 originarie del subalterno 4:

### **Elenco sintetico formalità Catasto Fabbricati Foglio: 138 Particella: 162 Sub 2**

1. TRASCRIZIONE del 20/02/1997 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. TRASCRIZIONE del 15/10/1999 - [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 30/04/2014 - [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

*Allegato07.3 ispezione ipotecaria CF.*

### **Elenco sintetico formalità Catasto Fabbricati Foglio: 138 Particella: 162 Sub 3**

1. TRASCRIZIONE del 20/02/1997 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. TRASCRIZIONE del 15/10/1999 - [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 30/04/2014 - [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

*Allegato07.4 ispezione ipotecaria CF.*

### **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;

Si è provveduto ad acquisire le visure, le planimetrie e l'estratto di mappa catastale. È stato richiesto e ottenuto dall'ufficio tecnico del comune di Viterbo il Certificato di Destinazione Urbanistica anche al fine della verifica della presenza di usi civici.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio e tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Vedere Quesito 12 e Quesito 14.

*Allegato02 estratto di mappa.*  
*Allegato03 visure CT.*  
*Allegato04 visure CF.*  
*Allegato05 planimetria catastale.*  
*Allegato10 cdu.*

#### **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);

Sono stati estratti dall'Ufficio Anagrafico del Comune di [REDACTED] il certificato di residenza dell'esecutato e dall'Ufficio dello stato civile del Comune di [REDACTED] l'atto di matrimonio con le annotazioni marginali. L'esecutato ha residenza presso l'immobile pignorato e si è sposato il [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Con provvedimento del tribunale ordinario di Viterbo [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra coniugi. Con sentenza del tribunale di Viterbo [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Dalla visura del registro delle imprese della Camera di Commercio risulta che l'esecutato è socio accomandante di una società che risulta impresa inattiva.

*Allegato11 certificati anagrafici.*

*Allegato12 visura registro imprese.*

#### **QUESITO 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**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;

Il compendio pignorato è costituito da un'abitazione in villino con un piano seminterrato e due fuori terra, oltre a un'area circostante di pertinenza esclusiva compreso il sedime del fabbricato di circa 1.570 mq, situata nel comune di Viterbo (VT), con accesso da strada Pian del Cerro n. 10/C, nelle vicinanze dell'uscita Bagnaia SS Ortana della superstrada SS675.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Viterbo al foglio 138, particella 162, sub.4, mentre l'area di pertinenza è registrata al Catasto Terreni del comune di Viterbo al foglio 138, particella 162.

Il terreno su cui insiste il compendio pignorato è prevalentemente pianeggiante e di forma regolare. Tuttavia, risulta privo di un accesso diretto alla strada principale. Per raggiungerlo, è necessario attraversare un cancello in ferro di colore verde su strada Pian del Cerro 10/C (S.P. Acquarossa) e percorrere una strada sterrata che si sviluppa in parte sulle particelle 314, 316, 251, 165, 680, 679, 162, 372 e 678. Tale strada è in gran parte delimitata da una vecchia recinzione e da una linea elettrica con pali in cemento. Dall'analisi delle mappe catastali la strada è rappresentata sin dai rilievi

di impianto. Dall'analisi degli atti trascritti non è stata rintracciata alcuna servitù di passaggio formalizzata. Pertanto, si ritiene utile, ai fini della procedura, stimare il costo di un'eventuale costituzione della stessa. Vedere Quesito23.

Il villino realizzato in muratura portante ha una superficie commerciale netta di circa 177mq distribuita su tre livelli. La distribuzione interna è la seguente:

- Piano terra (accessibile dal giardino attraverso un piccolo portico):
  - Piccolo ingresso collegato al soggiorno, al bagno, alla cucina e alla scala interna per il piano superiore;
  - Ampio soggiorno di circa 37mq con stufa a pellet;
  - Bagno con vasca di circa 5mq;
  - Ripostiglio di circa 3mq con accesso dalla cucina;
  - Grande cucina/sala da pranzo di circa 24mq con camino;
  - Un piccolo terrazzo, accessibile dalla cucina collegato al portico d'ingresso;
- Piano Primo (zona notte raggiungibile tramite la scala interna dall'ingresso) composto da:
  - Un piccolo disimpegno allo sbarco delle scale;
  - Un ripostiglio di circa 11mq con accesso a un terrazzo;
  - Una camera da letto di circa 9mq, attualmente utilizzata come cabina armadio, con accesso a un terrazzo;
  - Un bagno con doccia di circa 4mq;
  - Una seconda camera di circa 16mq, dotata di bagno privato con doccia di circa 6mq;
- Piano seminterrato (accessibile tramite scala interna dalla cucina e dall'esterno) composto da:
  - Un magazzino di circa 44mq, attualmente adibito a taverna con una cucina da smontare per ripristinare l'utilizzo autorizzato;
  - Un bagno cieco di circa 4mq;
  - Un secondo magazzino di circa 60 mq, occupato da materiali ingombranti, attrezzature meccaniche e minuteria. In fondo ad esso si trovano un boiler e un serbatoio d'acqua a servizio dell'immobile. Da questo magazzino, attraverso una saracinesca elettrica, si può uscire direttamente nell'area esterna, su un piazzale cementato con rampa carrabile che conduce all'ingresso della proprietà;
  - Dal piazzale esterno è possibile accedere ad una grotta/cantina di circa 30 mq, in parte scavata nella roccia. Con una pratica urbanistica del 1999 la volumetria della cantina è stata utilizzata per il locale al piano seminterrato. Allo stato attuale il locale non può essere utilizzato e deve essere tombato. Vedere Quesito14. Per tale motivo la sua superficie ragguagliata non è stata considerata nel conteggio delle superfici. Inoltre, tra l'ingresso della cantina e la saracinesca è presente l'accesso all'intercapedine che circonda parte del seminterrato. Non è stato possibile accedervi perché occluso da materiali vari ma anche questo volume non risulta utilizzabile e per tale motivo è necessario ripristinare la parete che ne impedisce l'accesso.

Dal sopralluogo eseguito, il fabbricato presenta uno stato di manutenzione molto buono. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con le aperture incorniciate da imbotti in pietra. Internamente, tutti gli ambienti (ad eccezione del bagno al piano seminterrato) sono finestrati e presentano un'altezza media di circa 270 cm. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in buono stato. Le porte interne sono in legno, gli infissi in legno con doppio vetro e le persiane in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, impianto elettrico, TV e citofonico. In alcune stanze sono installati dei condizionatori.

Non è stato possibile verificare la presenza di condutture per l'allaccio all'acquedotto comunale e al gas metano. Nell'ultima pratica autorizzata dal comune è stata rintracciata una dichiarazione degli

impianti e l'autorizzazione allo scarico nel suolo tramite sub-irrigazione di acque reflue domestiche previo trattamento mediante fossa di tipo Imhoff ma non è stato rintracciato il rinnovo. Vedere Quesito14.

Il giardino esterno di pertinenza è prevalentemente pianeggiante e in buono stato. La recinzione di confine con i terreni vicini appare in alcuni tratti ammalorata o divelta e deve essere ripristinata. Vedere Quesito10.

In prossimità dell'ingresso si trova una tettoia in legno, mentre sopra la grotta sono presenti baracche in lamiera. Non risultano autorizzazioni edilizie per entrambi i manufatti pertanto l'intervento più economico e rapido consisterebbe nel loro smontaggio.

*Allegato13 planimetria stato di fatto.*

*Allegato14 documentazione fotografica.*

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici descritte sia reali che commerciali, ricavate applicando un coefficiente di ragguaglio che ne consente l'omogeneizzazione e misurate applicando le direttive del DPR 138/98 sul calcolo della consistenza catastale degli immobili:



|                         | Superficie<br>netta<br>[mq] | Coefficiente<br>di<br>ragguaglio    | Superficie<br>commercial<br>e netta<br>[mq] | Superficie<br>lorda<br>[mq] | Coefficiente<br>di<br>ragguaglio    | Superficie<br>commercial<br>e lorda<br>[mq] |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| Magazzino01             | 43.8                        | 0.25                                | 11.0                                        | 50.7                        | 0.25                                | 12.7                                        |
| Magazzino02             | 59.1                        | 0.25                                | 14.8                                        | 70.0                        | 0.25                                | 17.5                                        |
| Wc01                    | 4.4                         | 1.00                                | 4.4                                         | 5.4                         | 1.00                                | 5.4                                         |
| Ingresso                | 11.1                        | 1.00                                | 11.1                                        | 12.8                        | 1.00                                | 12.8                                        |
| Soggiorno               | 36.9                        | 1.00                                | 36.9                                        | 44.3                        | 1.00                                | 44.3                                        |
| Wc02                    | 5.3                         | 1.00                                | 5.3                                         | 6.8                         | 1.00                                | 6.8                                         |
| Rip.01                  | 3.5                         | 1.00                                | 3.5                                         | 4.4                         | 1.00                                | 4.4                                         |
| Cucina                  | 23.9                        | 1.00                                | 23.9                                        | 28.5                        | 1.00                                | 28.5                                        |
| Scale                   | 5.5                         | 1.00                                | 5.5                                         | 5.5                         | 1.00                                | 5.5                                         |
| Portico                 | 9.1                         | 0.3 fino a 25mq<br>0.1 oltre i 25mq | 2.7                                         | 9.8                         | 0.3 fino a 25mq<br>0.1 oltre i 25mq | 2.9                                         |
| Terrazza01              | 14.8                        | 0.3 fino a 25mq<br>0.1 oltre i 25mq | 4.4                                         | 14.8                        | 0.3 fino a 25mq<br>0.1 oltre i 25mq | 4.4                                         |
| Terrazza02              | 6.4                         | 0.3 fino a 25mq<br>0.1 oltre i 25mq | 1.9                                         | 6.4                         | 0.3 fino a 25mq<br>0.1 oltre i 25mq | 1.9                                         |
| Terrazza03              | 17.6                        | 0.3 fino a 25mq<br>0.1 oltre i 25mq | 5.3                                         | 17.6                        | 0.3 fino a 25mq<br>0.1 oltre i 25mq | 5.3                                         |
| Rip.02                  | 10.5                        | 1.00                                | 10.5                                        | 13.1                        | 1.00                                | 13.1                                        |
| Camera01                | 8.6                         | 1.00                                | 8.6                                         | 10.8                        | 1.00                                | 10.8                                        |
| Dis.                    | 2.8                         | 1.00                                | 2.8                                         | 3.3                         | 1.00                                | 3.3                                         |
| Wc03                    | 3.5                         | 1.00                                | 3.5                                         | 4.7                         | 1.00                                | 4.7                                         |
| Wc04                    | 5.7                         | 1.00                                | 5.7                                         | 7.7                         | 1.00                                | 7.7                                         |
| Camera02                | 15.6                        | 1.00                                | 15.6                                        | 18.3                        | 1.00                                | 18.3                                        |
| Area esterna            | 1570.0                      | 0.1 fino a 5sup<br>0.02 oltre 5sup  | 95.4                                        | 1570.0                      | 0.1 fino a 5sup<br>0.02 oltre 5sup  | 95.4                                        |
| <b>Superfici totali</b> |                             |                                     | <b>273</b>                                  |                             |                                     | <b>306</b>                                  |

Superficie commerciale lorda: 306mq.

Superficie commerciale netta: 273mq.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio e tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Al fine di rimuovere le difformità e provvedere alla regolarizzazione urbanistica è possibile effettuare interventi di ripristino allo stato autorizzato e presentare una pratica di sanatoria architettonica e strutturale corredate dagli eventuali nulla osta. Successivamente alle sanatorie sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale. Vedere Quesito09, Quesito12 e Quesito14.

## **QUESITO 8. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON IL PIGNORAMENTO**

**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;

La descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento corrisponde con quanto potuto verificare nello stato dei luoghi e degli atti.

## **QUESITO 9. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON ATTO DI PROVENIENZA**

**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 sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Vi è corrispondenza tra l'identificazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (atto di provenienza quesito 3) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. Infatti, all'epoca dell'atto di donazione, il fabbricato era allo stato di rustico censito come categoria F/4 cioè unità in corso di definizione. L'area di terreno pertinenziale appare correttamente identificata e descritta.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale sia per quanto riguarda la consistenza che per la distribuzione interna. Vedere Quesito12.

*Allegato05 planimetria catastale.*

*Allegato13 planimetria stato di fatto.*

*Allegato14 documentazione fotografica.*

## **QUESITO 10. VERIFICA DI EVENTUALI PORZIONI NON PIGNORATE O FUSIONI CON ALTRI IMMOBILI CONTIGUI**

**Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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;

Il compendio pignorato non risulta includere porzioni aliene non pignorate né vi è fusione con

immobili contigui. Però, alcuni tratti della recinzione di confine con i terreni vicini, in particolare quelli della particella 372, appaiono ammalorati o divelti e deve quindi essere ripristinata. Si può ipotizzare un presumibile costo per il ripristino della recinzione pari a circa **500€**.

#### **QUESITO 11. VERIFICA DI EVENTUALI CESSIONI ERRONEE IN FASE DI FRAZIONAMENTI**

***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;*

La particella di terreno identificata attualmente al catasto terreni con il numero 162 del foglio 138 coincide con l'originaria porzione 162/a della particella 162. Infatti le attuali particelle 162 (ex 162/a) e 372 (ex 162/b) del foglio 138 del catasto terreni sono state originate dal frazionamento del 06/09/1994 in atti dal 06/09/1994 con il quale l'originaria e intera particella 162 di 3990mq (formata dalla porzione 162/a di 1570mq e dalla porzione 162/b di 2420mq) ha generato le attuali particella 162 di 1570mq e particella 372 di 2420mq.

Il fabbricato pignorato è stato realizzato in seguito al progetto per demolizione e ricostruzione dei due fabbricati rurali identificati al catasto fabbricati alla particella 162 sub2 e alla particella 162 sub3. Sia il terreno che il fabbricato sono pervenuti correttamente al debitore.

#### **QUESITO 12. VARIAZIONI CATASTALI**

***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;*

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale sia per quanto riguarda la consistenza che per la distribuzione interna:

- dal punto di vista urbanistico la grotta/cantina al piano seminterrato e rappresentata anche in planimetria catastale come indicato dal tecnico comunale deve essere tombata in quanto con la pratica n.410/97 del 19/05/1999 la sua volumetria è stata utilizzata per il locale al piano seminterrato inizialmente destinato a garage;

*Allegato15 relazione pratica 410/97.*

- L'accesso all'intercapedine dal piazzale esterno deve essere chiuso;
- Il magazzino al piano seminterrato è attualmente adibito a taverna con una cucina da smontare per ripristinare l'utilizzo autorizzato;
- non è rappresentato il locale wc al piano seminterrato;
- le altezze rappresentate al piano seminterrato sono superiori rispetto a quelle dello stato di fatto;
- diversa distribuzione interna ai piani terra e primo;
- altre piccole difformità.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio. Al fine di rimuovere le difformità e provvedere alla regolarizzazione urbanistica è possibile effettuare interventi di ripristino allo stato autorizzato e presentare una pratica di sanatoria architettonica e strutturale corredate dagli eventuali nulla osta. Successivamente alle sanatorie sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale. I costi degli interventi sono conteggiati nel

Quesito14. Si può considerare il costo totale dell'aggiornamento catastale comprensivo di spese pari a **euro 800**.

*Allegato05 planimetria catastale.*

*Allegato13 planimetria stato di fatto.*

*Allegato14 documentazione fotografica.*

### **QUESITO 13. PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI**

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

Lo strumento urbanistico vigente in materia di edilizia nel Comune di Viterbo è il Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo. Il PRG, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica identifica l'area del fabbricato cui l'immobile fa parte nella zona di rispetto stradale/ferroviario.

Per quanto riguarda le norme previste dal Piano Territoriale Paesistico Regionale la zona fa parte del paesaggio agrario. Si riportano in allegato gli estratti degli strumenti urbanistici citati e il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince anche che l'area sopra identificata non risulta compresa nei terreni del demanio civico né tra i terreni privati gravati da diritti collettivi.

*Allegato16 estratti strumenti urbanistici.*

*Allegato10 cdu.*

### **QUESITO 14. CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

*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 dire se l'illecito sia stato sanato;*

È stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo per verificare le pratiche edilizie relative al compendio pignorato. Agli atti del Comune sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

1. **Licenza edilizia del 11/12/73 n.543/73**

Progetto per la costruzione di un ricovero di campagna in Viterbo, loc. Pian del cerro foglio 138 part.162;

2. **Concessione Edilizia in Sanatoria del 03/03/1988 n.104/627/88**

Concessione Edilizia in Sanatoria per l'esecuzione dei lavori di ampliamento di un ricovero di campagna e realizzazione magazzino agricolo in loc. pian dell'Orba su area distinta in catasto al foglio 138 part.162;

3. **Concessione Edilizia n.6528 pratica del 19/05/1999 n.410/97**

Progetto per ristrutturazione di due fabbricati rurali insistenti sull'area distinta in catasto al foglio n.138 part. N.162/2 162/3 372 e 162 della superficie complessiva di 3990mq sita in Viterbo loc. Pian dell'Orba in Viterbo. Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione di due fabbricati rurali. Nella relazione tecnica si dichiara che la volumetria della cantina verrà utilizzata per la realizzazione di un locale interrato destinato al garage.

*Allegato15 relazione pratica 410 97*

4. **Successiva variante pratica Edilizia n.370/99 del 05/02/2001 Concessione Edilizia n.7114 variante alla concessione Edilizia n.6528 del 19/05/1999 (prat. N. 410/97)**

La variante prevede lo spostamento della rampa di accesso al garage dal lato ovest al lato est del fabbricato mantenendo inalterata la metratura dello stesso, inoltre prevede l'ampliamento del terrazzo al piano primo e alcune modifiche di tramezzature e aperture.

5. **Pratica di condono n.1131 del 09/12/2004. Permesso di costruire in sanatoria n.624 del 3/11/2011.** Permesso di costruire in sanatoria ai sensi D.L. 269/03 convertito con legge 326/03 e smi. Il progetto è stato presentato per l'esecuzione dei lavori di ampliamento e cambio destinazione d'uso dell'immobile distinto in catasto al foglio 138 part 162 sub4. Il condono risulta rilasciato in data 03/11/2011 all'esecutato.

Con questa pratica è stata presentata anche una dichiarazione degli impianti e l'autorizzazione allo scarico nel suolo tramite sub-irrigazione di acque reflue domestiche previo trattamento mediante fossa di tipo Imhoff ma non è stato rintracciato il rinnovo.

*Allegato17 ultima pratica edilizia.*

Non è stata rintracciata alcuna dichiarazione di agibilità né l'attestato di certificazione energetica.

Il compendio pignorato allo stato attuale non è conforme all'ultima autorizzazione rilasciata dal comune per i seguenti motivi:

1. la volumetria della cantina è stata utilizzata per realizzare il locale al piano seminterrato e quindi non può essere utilizzata;
2. Ripristino chiusura accesso all'intercapedine;
3. La tettoia in legno vicino all'ingresso del terreno e le baracche in lamiera al di sopra della grotta sono state realizzate senza autorizzazione e allo stato attuale l'intervento più economico prevede il loro smontaggio e l'eventuale trasporto in discarica;
4. il magazzino al piano interrato è attualmente adibito a taverna con una cucina da smontare per ripristinare l'utilizzo autorizzato;
5. Il bagno al piano seminterrato non risulta autorizzato;
6. diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo;
7. diversa posizione e dimensione delle aperture nella muratura portante al piano terra tra la cucina e l'ingresso e al piano primo tra il disimpegno e la camera e il ripostiglio.

Per quanto riguarda i punti 1-2-3 in seguito al confronto con l'ufficio tecnico comunale si ritiene che l'intervento per ripristinare lo stato autorizzato preveda il tombamento della cantina, la chiusura dell'apertura nell'intercapedine e lo smontaggio e lo smaltimento della tettoia e delle baracche esterne.

Per gli interventi di ripristino descritti ai punti 1-2-3-4 si ritiene congrua una stima dei costi pari a **euro 7000.**

Per le difformità ai punti 5-6-7 in seguito al confronto con l'ufficio tecnico comunale si ritiene possibile, alla data attuale, la presentazione di una sanatoria urbanistica e conseguente sanatoria strutturale al Genio Civile (probabile pratica di valutazione della sicurezza) al fine della regolarizzazione dello stato di fatto. Un presumibile costo dei seguenti interventi, comprensivi di spese tecniche, della presentazione dei rinnovi o degli atti mancanti, delle necessarie richieste di nulla osta, spese di istruttoria e sanzioni è pari a **euro 6000.**

Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale descritto al Quesito12.

*Allegato13 planimetria stato di fatto.*

*Allegato14 documentazione fotografica.*

*Allegato17 ultima pratica edilizia.*

#### **QUESITO 15. VERIFICA ISTANZE DI CONDONO**

**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;**

Come citato al Quesito14 per il compendio oggetto della procedura sono stati rilasciati due condoni: il primo è la Concessione Edilizia in Sanatoria del 03/03/1988 n.104/627/88 e il secondo è il Permesso di costruire in sanatoria n.624 del 3/11/2011 permesso di costruire in sanatoria ai sensi D.L. 269/03 convertito con legge 326/03. Quest'ultimo condono risulta rilasciato all'esecutato.

*Allegato17 ultima pratica edilizia.*

#### **QUESITO 16. VERIFICA DI GRAVAMI SULL'IMMOBILE**

**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;**

Dalle informazioni assunte il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico come si evince dalla Certificazione Destinazione Urbanistica rilasciata dal comune di Viterbo.

*Allegato10 cdu.*

#### **QUESITO 17. COSTI DI GESTIONE**

**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;**

Dalle indagini effettuate l'immobile non fa parte di una situazione condominiale costituita.

#### **QUESITO 18. DIVISIONE IN LOTTI**

**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;

In considerazione della natura e della consistenza del bene non si ritiene vantaggioso vendere l'immobile pignorato in più lotti.

### **QUESITO 19. INTEREZZA DEL PIGNORAMENTO**

*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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

### **QUESITO 20. OCCUPAZIONE IMMOBILE**

***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 DL. 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;*

Alla data del sopralluogo, il 21/03/2024, il compendio pignorato risulta essere occupato dall'esecutato. Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati sulla base dell'Anagrafe Tributaria: risulta un atto di locazione registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ma che è stato risolto in data 17/03/2024.

*Allegato01 verbale di accesso.*

*Allegato11 certificati anagrafici*

*Allegato18 verifica locazione.*

### **QUESITO 21. VALORE LOCATIVO DEL BENE**

*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;*

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere occupato dall'esecutato per esigenze abitative primarie proprie.

*Allegato01 verbale di accesso.*

*Allegato11 certificati anagrafici*

## QUESITO 22. OCCUPAZIONE DEL BENE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO

*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);*

L'immobile pignorato non è occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito.

## QUESITO 23. ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI OD ALTRA NATURA ED ONERI

*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;*

Come si evince dal certificato rilasciato dal comune di Viterbo non risultano esistere sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non è gravato da censo, livello o uso civico. I beni non fanno parte di una situazione condominiale costituita.

*Allegato 10 cdu.*

Sulla particella di terreno identificata al catasto terreni con il numero 162 del foglio 138 sono stati stipulati tre atti di vincolo propedeutici alle Concessioni comunali richieste:

1. Atto di vincolo notaio [REDACTED] per il rilascio della pratica edilizia n.543/73 con il quale si vincola alla costruzione di quanto progettato il terreno identificato con l'originaria particella 162;
2. Atto di vincolo autenticato nelle firme dal notaio [REDACTED] per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria (pratica edilizia n.627) con il quale si vincola il terreno a servizio dei due fabbricati indicati nel progetto, al non tamponamento dei portici, delle verande e dei balconi e a destinare i locali della costruzione all'uso indicato nel progetto;
3. Atto di obbligo notaio [REDACTED] per il rilascio della pratica 410/97 con il quale, tra gli altri, si vincola il terreno a servizio della costruzione in progetto, al non tamponamento dei portici, delle verande e dei balconi e a destinare i locali della costruzione all'uso indicato nel progetto.

Infine, per accedere al compendio, è necessario attraversare un cancello in ferro di colore verde su strada Pian del Cerro 10/C (S.P. Acquarossa) e percorrere una strada sterrata che si sviluppa in parte sulle particelle 314, 316, 251, 165, 680, 679, 162, 372 e 678. Tale strada è in gran parte delimitata da una vecchia recinzione e da una linea elettrica con pali in cemento. Dall'analisi delle mappe catastali, la strada è rappresentata sin dai rilievi di impianto. Dall'analisi degli atti trascritti non è stata rintracciata alcuna servitù di passaggio formalizzata. Pertanto, si ritiene utile, ai fini della procedura, stimare il costo di un'eventuale costituzione della stessa pari a euro **2000€**.

## QUESITO 24-25. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

**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;***

**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 astegiodiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si reputa opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto diretto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. Per determinare il valore medio di mercato si ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni. Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Infine si ottiene il valore dal prodotto della superficie utile determinata a mezzo planimetria catastale, progetti autorizzati e rilievo metrico diretto, per il prezzo di mercato desunto da quanto sopra e da altri immobili aventi analoghe e caratteristiche, ubicati nello stesso comune.

Facendo riferimento ai valori rilevati nell'attuale mercato immobiliare relativo ad immobili con caratteristiche simili si estrapolano i seguenti valori relativamente alle fonti elencate:

Osservatori Immobiliari:

|                                                                                                                         | Valore minimo<br>€/mq lordo | Valore massimo<br>€/mq lordo |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate<br>(primo semestre 2024)<br>per ville villini normale stato conservativo | 1000                        | 1200                         |

Vendite Giudiziarie:

Attualmente non risultano vendite giudiziarie con caratteristiche simili a quelle del lotto in esame da poter essere posti quale termine di paragone.

Offerte da Agenzie Immobiliari:

|                                                                                   | Superficie commerciale [mq] | Valore di offerta € | Valore €/mq |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------|
| Villa unifamiliare su unico livello e terreno pertinenziale su strada Acquabianca | 220                         | 340000              | 1545        |

Sulla base delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, dei prezzi di mercato e di quanto sopra riportato si ritiene congruo considerare il valore di mercato più alto secondo l'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate per le ville in normale stato di conservazione pari a 1200€/mq lordo.

Superficie commerciale lorda dell'immobile: 306mq

Valore di mercato pari a: 1200€/mq lordo.

Il valore dell'immobile allo stato attuale è:  $306 \times 1200 = € 367200$

A detrarre le spese di cui al quesito 10 pari a € 500 (ripristino recinzione)

A detrarre le spese di cui al quesito 12 pari a € 800 (aggiornamento catastale)

A detrarre le spese di cui al quesito 14 pari a € 7000 (ripristino stato autorizzato)

A detrarre le spese di cui al quesito 14 pari a € 6000 (pratiche edilizie)

A detrarre le spese di cui al quesito 23 pari a € 2000 (eventuale servitù)

Si ottiene il valore della piena proprietà dell'immobile pignorato:

$367200€ - (500€ + 800€ + 7000€ + 6000€ + 2000€) = € 350900$

Arrotondato a € 350000

(valore immobile quota di piena proprietà)

**Valore a base d'asta**

**Valore lotto quota piena proprietà: € 350000 (Eurotrecentocinquantamila/00)**

Il valore indicato è stato valutato considerando il compendio pignorato libero da ogni vincolo locativo.

#### **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;

Il compendio pignorato presenta uno stato di manutenzione molto buono. L'acquisto può essere dettato dal bisogno abitativo di una famiglia con figli stante il terreno intorno al fabbricato. L'immobile presenta un buon grado di commerciabilità al medio lungo termine.

#### 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;**

Alla data del sopralluogo, il 21/03/2024, il compendio pignorato risulta essere occupato dall'esecutato. Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati sulla base dell'Anagrafe Tributaria: risulta un atto di locazione registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ma che è stato risolto in data 17/03/2024.

*Allegato01 verbale di accesso.*

*Allegato11 certificati anagrafici.*

*Allegato18 verifica locazione.*

#### 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 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata 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 di Giustizia).*

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

#### 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;***

Come richiesto si è inviato alle parti copia della relazione di perizia per le eventuali osservazioni da effettuare entro termini di legge:

- Sig. [REDACTED] debitore esecutato;
- Dott. Avv. Genovese Andrea per il creditore procedente;
- Dott. Avv. Gargani Benedetto per il creditore procedente;
- Dott. Avv. Calandrelli Antonio per il creditore intervenuto;
- Dott.ssa Avv. Santi Serena per il creditore intervenuto;
- Dott.ssa Avv. Apolloni Federica per il creditore surrogante;

- Dott.ssa Avv. Boscia Pier Luigi per il creditore surrogante;
  - Dott.ssa Avv. Olimpieri Eleonora custode giudiziario;
- Allegato 19 notifiche alle parti.*

#### **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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati in modalità telematica.** 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;

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei modi indicati dal presente quesito.

#### **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;**

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

#### **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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;***

È stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

In allegato *perizia ctu 239 2023 privacy.*

#### **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 comprese) 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);*

È stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica allo scopo di descrivere in modo esaustivo i bene.

*Allegato13 planimetria stato di fatto.*

*Allegato14 doc fotografica.*

#### **QUESITO 34.**

**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;

È stato predisposto, su apposito foglio a parte, il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito anche in versione privacy.

*In allegato Quadro sinottico 239 2023 privacy.*

*In allegato Quadro sinottico 239 2023.*



#### **QUESITO 35.**

**Allegati** 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.

A supporto della relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

*Allegato01 verbale di accesso.*

*Allegato02 estratto di mappa.*

*Allegato03 visure CT.*

*Allegato04 visure CF.*

*Allegato05 planimetria catastale.*

*Allegato06 ispezione ipotecaria CT.*

*Allegato07 ispezione ipotecaria CF.*

*Allegato07.1 annotazione* [REDACTED]

*Allegato07.2 iscrizione* [REDACTED]

*Allegato07.3 ispezione ipotecaria CF.*  
*Allegato07.4 ispezione ipotecaria CF.*  
*Allegato08 atto provenienza.*  
*Allegato09 atto anteventennio.*  
*Allegato09.1 trasc successione C R.*  
*Allegato09.2 accett eredita C R.*  
*Allegato09.3 trasc successione R G.*  
*Allegato09.4 accett eredita R G.*  
*Allegato10 cdu.*  
*Allegato11 certificati anagrafici.*  
*Allegato12 visura registro imprese.*  
*Allegato13 planimetria stato di fatto.*  
*Allegato14 doc fotografica.*  
*Allegato15 relazione pratica 410 97*  
*Allegato16 estratti strumenti urbanistici.*  
*Allegato17 ultima pratica edilizia.*  
*Allegato18 verifica locazione.*  
*Allegato19 notifiche alle parti.*  
*Perizia ctu 239 2023 privacy.*  
*Quadro sinottico 239 2023.*  
*Quadro sinottico 239 2023 privacy.*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine e n. 30 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Ill.mo per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 28 febbraio 2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
Dott. Ing. Giuliano Pirolli

