

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Civile n°104/2023**  
**Giudice : Dott. Federico Bonato**  
promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.  
contro



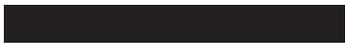
\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**per l'Udienza del giorno 22/05/2024**  
**Ctu: arch. Barbara Latilla**

\*\*\*\*\*

**PREMESSO**

Che la sottoscritta, Barbara Latilla, architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Viterbo al nr. 477 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione immobiliare n° 104/2023 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro la



- **Che in data 03/10/2023** il G.E. nella convocazione del C.T.U. arch. Barbara Latilla nominava Custode dell'immobile il notaio Dott.ssa Bianca Maria Ciambella;
- **Che in data 16/10/20123** è stata inviata la comunicazione per il sopralluogo dell'immobile previsto per il **13 Novembre 2023** al debitore esecutato Sig.   
 all'indirizzo di residenza, ma lo stesso non si è presentato il giorno indicato e conseguentemente non è stato possibile effettuare l'accesso.
- **Che in data 30/11/2023** il **Giudice autorizzava l'accesso forzoso presso**



### ***l'immobile in oggetto.***

- *Che in data 11/01/2024 il Ctu chiedeva una proroga di 90 gg.*
- *Che in data 22/01/2024 si effettuava l'accesso forzoso presso l'immobile alla presenza del Custode, il notaio Dott.ssa Bianca Maria Ciambella.*
- *Che in data 11/01/2024, il Giudice fissava la comparizione delle parti per l'udienza del **22/05/2024**, assegnando 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.*
- *Che in data 13/10/2023 la sottoscritta si recava presso il Tribunale di Viterbo, per ricevere l'incarico dal Giudice dell'Esecuzione dott. Federico Bonato, che in data **30/11/2023 il Giudice autorizzava l'accesso forzoso presso l'immobile in oggetto.***
- *Che in data 11/01/2024 il Ctu chiedeva una proroga di 90 gg.*

con la disposizione alla comparizione delle parti per l'udienza del 22/05/2024. Dopo giuramento secondo formula di rito, il Giudice dell'Esecuzione dott. Federico Bonato ha posto i seguenti quesiti:

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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;
2. **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;



3. **Consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo 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;
4. **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui l’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministratore competente, della relativa richiesta.
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);
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
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 errati 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;*

- 9. Verifichi** *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e le ubicazioni delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri( se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*
  
- 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;*
  
- 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 prevenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*
  
- 12. Proceda**, *ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*



- 13. Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
- 14. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.**
- 15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni 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 trovi nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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;**
- 17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; 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;**
- 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 conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità 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;*

- 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 alle locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978,n59, convertito in L.18 maggio 1978,n191; 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;
- 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 da debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*
- 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);*
- 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); **rilievi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**24. Determini il valore dell'immobile;** *nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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;*

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

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

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



- 28. Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia ;**
- 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 prevenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30. Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato ( fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd, "busta telematica" , che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;**
- 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;**



- 32. Predisponga, la 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'indennità 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;
- 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 distinta alla pubblicazione su internet);
- 34. provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.**

**30. Alleghi alla relazione:**

- a) la planimetria dei beni ;
- 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 opera;*

h) *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

## **INIZIO OPERAZIONI PERITALI :**

Premesso che:

- ***Che in data 03/10/2023 il G.E. nella convocazione del C.T.U. arch. Barbara Latilla nominava Custode dell'immobile il notaio Dott.ssa Bianca Maria Ciambella;***
- ***Che in data 16/10/20123 è stata inviata la comunicazione per il sopralluogo dell'immobile previsto per il 13 Novembre 2023 al debitore esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] all'indirizzo di residenza, ma lo stesso non si è presentato il giorno indicato e conseguentemente non è stato possibile effettuare l'accesso.***
- ***Che in data 30/11/2023 il Giudice autorizzava l'accesso forzoso presso l'immobile in oggetto.***
- ***Che in data 11/01/2024 il Ctu chiedeva una proroga di 90 gg.***
- ***Che in data 22/01/2024 si effettuava l'accesso forzoso presso l'immobile alla presenza del Custode, il notaio Dott.ssa Bianca Maria Ciambella.***
- ***Che in data 11/01/2024, il Giudice fissava la comparizione delle parti per l'udienza del 22/05/2024, assegnando 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.***
- ***Che a seguito di sopralluogo proseguiva le operazioni effettuando le relative ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio presso l'ufficio Tecnico del Comune con particolare riferimento la provenienza di tutti gli immobili, delle trascrizioni e dei relativi titoli abilitativi relativi agli immobili oggetto di pignoramento;***

Tutto ciò premesso la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

## **CHIARIMENTI PRELIMINARI**

Siena NPL 2018 s.r.l., società a responsabilità limitata unipersonale costituita in Italia ai sensi dell'art.3 della legge n. 130 del 30 Aprile 1999, con sede legale in Roma, via



Curtatone n. 3, capitale sociale di euro 10.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma14535321005, iscritta al n. 354112.6 dell'elenco delle società veicolo tenuto dalla banca d'Italia ai sensi del regolamento del 07 Giugno 2017. Per quest'atto rappresentata, in forza di procura del 31/08/2018, registrata il 04/09/2018, autenticata dal notaio Dott. Nicola Atlante in Roma da Juliet S.p.a. oggi Cerved Credit Management S.p.a. a seguito di atto di fusione per incorporazione del 23/11/2022 ai rogiti Dott. Filippo Zabban Notaio in Milano con sede in San Donato Milanese via dell'Unione Europea n. 6A-6B, capitale sociale €1.000.000,00 iscritta nel registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano – Monza Brianza-Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 06374460969, società con unico socio nonché soggetta a direzione e coordinamento di Cerved Group S.p.a., in persona del suo procuratore speciale Avv. Daniela Priolo giusta procura del 17/09/2018, autenticata dal Notaio Dott.ssa Annalisa Angelini di San Donato Milanese, Rep. 268 Racc. 201, elettivamente domiciliata in Via Baccarini n. 52, presso lo studio degli avvocati Carlotta Casamorata, C.F. CSM CLT78M52A944X, e Marina Vandini, C.F. VNDMRN78D48H199Z, del Foro di Ravenna, i quali, congiuntamente e disgiuntamente tra loro, la rappresentano, assistono e difendono, in virtù di mandato in calce al presente atto, e che dichiarano, ai sensi e per gli effetti di legge, di voler ricevere tutte le comunicazioni e/o notificazioni presso i seguenti indirizzi [carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu) e [marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu), elettivamente domiciliata presso Claudia Caporossi, con studio in via Saragat, 8 01100 Viterbo, in data 20/12/2017, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1e 4 della Legge 30 Aprile 1999 n.130 ( "Legge sulla Cartolarizzazione"), Siena NPL 2018 SRL ha acquistato pro soluto da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. un portafoglio di crediti pecuniari individuabili in blocco, con ogni accessorio e garanzia agli stessi connessi, come da relativo avviso di cessione di crediti pro soluto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Parte seconda n.151 del 23/12/2011; tra i crediti di cui alla sopra citata cessione è compreso, con ogni accessorio e garanzia allo stesso connessi, quello per cui si agisce in questa sede; premesso che l'allora Banca Toscana s.p.a., con atto in data 30/12/2004 a rogito Notaio Dott. Fabrizio Armo, rep. 7507, racc. 1884, spedito in forma esecutiva con seconda copia il 4/07/2022, ha concesso al sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], un finanziamento, ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D.L.gs 01/09/1993 n. 385 e s.m.i., dell'importo di € 70.000,00, che la parte mutuataria si è obbligata a restituire ai patti ed alle condizioni convenute con il predetto atto; con il medesimo contratto indicato al punto che precede la parte finanziata dichiarava di aver ricevuto dalla Banca la somma mutuata, rilasciandone ampia quietanza; all'effetto di garantire in via reale l'esatto



adempimento di tutti gli obblighi assunti e da assumersi con il predetto contratto, la parte mutuataria, ha concesso a favore della banca mutuante ipoteca per la complessiva somma di € 140.000,00 ( iscritta in data 08/01/2005 presso la Conservatoria dei RR.II di Viterbo, reg. gen. N. 297 e reg. part. N.35), sui seguenti beni

SIENA NPL 2018 S.R.L. sottopone a pignoramento il seguente bene appartenente a [REDACTED] C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED]:

- Diritti di piena proprietà dell'intera quota dell'abitazione ubicata nel Comune di Bassano Romano (VT) censito al **C.F. F. 7, P. 27, sub. 3 cat. A/4 in via Mariano Buratti n. 34 ( catastalmente via della Stazione n. 36) piano 2.**

## RISPOSTE AI QUESITI:

### PREMESSA:

Il C.T.U. da un accurato controllo della documentazione in possesso (titolo di provenienza, documentazione catastale, documentazione urbanistica e relativo atto di pignoramento) ha verificato quanto segue:

### QUESITO NR° 1:

Il C.T.U. prima di iniziare le operazioni peritali **ha accertato la completezza** della documentazione in possesso (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato) verificando che la documentazione ipotecaria fornita al sottoscritto copre i vent'anni antecedenti il pignoramento.

### QUESITO NR° 2

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta identificata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Viterbo nel Comune di Bassano Romano:

- **Immobile**, di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà, sito nel Comune di Bassano Romano in via Mariano Buratti,34, catastalmente in via della Stazione 36 censito al Catasto al **Foglio 7, particella 270, sub.3 cat. A/4, R.C. € 296,96**



### **QUESITO NR° 3 :**

**Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio  
Servizi Ipotecari**

#### **Provenienze ante ventennio la trascrizione del pignoramento:**

Agenzia Entrate Viterbo - Direzione Provinciale di VITERBO Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Immobile:** appartamento Via Mariano Buratti n.34 (ex Via della Stazione n.36 ) piano  
secondo distinto al CF al Foglio 7 particella 270 subalterno 3, categoria A/3 cl 2 di vani 5;

**Attuale proprietario:** ██████████ nato il ██████████ a ██████████, in separazione dei  
beni , per averlo acquistato con atto Fabrizio Marmo del 30/12/2004, rep. 7506/1883, da:  
Pasquali Claudio nato il 30/08/1964 nato a Viterbo e Bedin Severina nata il 31/05/1965  
nata a Padova; coniugi in regime di comunione legale dei beni;  
trascritto a Viterbo il 08/01/2005 al n°246 di formalità;

Ai coniugi Pasquali e Bedin era pervenuto per atto di compravendita notaio Elio Casalino  
del 20/07/2000 rep. 25457, da Manoni Augusto e Fabretti Oriana

**Trascritto a Viterbo il 26/07/2000 al n°7422 di formalità;**

**Form.14902 del 11/12/2004 atto di rettifica** alla formalità 7422 del 26/07/2000 – per errata  
indicazione del comune nel titolo, da Viterbo a Bassano Romano.

### **QUESITO NR° 4 :**

#### **Oltre ventennio detto immobile è oggetto delle seguenti formalità:**

**Iscrizioni e pregiudizievoli:**

**ipoteca volontaria n°35 del 08/01/2005** atto notaio Fabrizio Marmo del 30/12/2004 rep.  
7507/1884, a favore della Banca Toscana spa per Euro 140.000,00 per capitale di Euro  
70.000,00 in 30 anni;

**Verbale di Pignoramento Immobili – n°7554 del 12/06/2023** - Ufficiale Giudiziario del  
17/05/2023 rep.1139



A favore della SIENA NPL 2018 s.r.l. con sede a Roma; contro [REDACTED].

#### **QUESITO NR° 5:**

Il C.T.U. ha non ha effettuato la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di un immobile. Presso l'Agencia del territorio è stata acquisita la planimetria e l'estratto di mappa.

#### **QUESITO NR° 6:**

Il C.T.U. ha consultato i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutato ed è emerso che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] nel comune di [REDACTED], dal quale risultano le seguenti annotazioni.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto **il regime di separazione dei beni.**

#### **QUESITO NR° 7:**

##### **DESCRIZIONE IMMOBILI**

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo presso la proprietà del debitore sita nel Comune di Bassano Romano in via Mariano Buratti, 34 riferisce quanto segue

**Appartamento**, appartamento sito in via Mariano Buratti n.34 (ex Via della Stazione n.36 ) piano secondo distinto al CF al Foglio 7 particella 270 subalterno 3, categoria A/3 cl 2 di vani 5; R.C. € 296,96

- di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà, sito nel Comune di Bassano Romano

L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio situato all'inizio di via Mariano Buratti, via di accesso al centro storico.

##### **Piano secondo**

L'appartamento presenta un ingresso situato alla fine di una ripida scala comune senza ascensore di uso condiviso con il primo piano ed è così distribuito: un corridoio centrale con funzione distributiva sul quale si affaccia il vano d'ingresso di mq. 6.00, il soggiorno-pranzo mq.15.00, cucina di mq. 3.56 con angolo cottura, una camera matrimoniale di mq.16.52, una camera singola di mq. 8.00, un bagno di mq.5.60 e un corridoio di mq. 9.00. Sul pianerottolo d'ingresso si affaccia un vano tecnico esterno all'appartamento di mq.5.40 completano la proprietà due balconi uno con accesso dalla cucina di mq.3.56 e uno con accesso dalla camera singola di mq.1.53

##### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

- L'edificio che ospita l'appartamento è ubicato in zona di pregio dal punto di vista storico



artistico, in quanto la sua collocazione è a ridosso del nucleo più antico ;

- La posizione al secondo piano risulta scomoda poiché la scala di accesso si presenta dotata di gradini alti e stretti.

- l'appartamento può godere di parcheggi pubblici nelle vicinanze;

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

- L'appartamento è da ristrutturare, in quanto gli impianti idrico, termico, elettrico sono ormai obsoleti e non conformi;

- lo stato di manutenzione è scarso sia internamente che relativamente alla facciata esterna;

- l'orientamento dell'edificio è favorevole, consente un discreto livello di luminosità naturale, per tutti i locali abitabili e di servizio;

### **CARATTERISTICHE TECNICHE**

- Trovandosi al piano secondo non risulta accessibile ai fini della legge 13/89 e D.M.236/89;

- L'unico servizio igienico esistente, presenta uno scarso grado di manutenzione sia per quanto riguarda i sanitari che per pavimento e rivestimenti;

- la zona cucina presente, non risulta funzionante e non è adeguata all'uso;

- L'impianto termico è dismesso in quanto la caldaia non è più presente, i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa.

-Sono state asportate la maggior parte delle porte interne.

### **QUESITO NR° 8:**

Il C.T.U. ha verificato la conformità del bene precedentemente descritto e quello descritto nell'atto di pignoramento, verificando i dati catastali, il numero civico, e confini sono correttamente individuati e conformi.

### **QUESITO NR° 9:**

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e le planimetrie catastali ( vedi planimetrie catastali allegate).

### **QUESITO NR° 10:**

I beni pignorati non includono porzioni di altri immobili, comuni o comunque non pignorati.

### **QUESITO NR° 11:**

I beni non risultano frazionati rispetto la consistenza originaria.

### **QUESITO NR° 12:**

Non è necessario eseguire alcuna variazione catastale.

### **QUESITO NR° 13:**

L'utilizzazione dell'immobile è conforme alla categoria catastale cui appartiene, A4 e precisamente si tratta di un immobile destinato **ad uso residenziale**

### **QUESITO NR° 14:**



Il C.T.U. dopo controlli e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano, relativamente alla conformità urbanistica, riferisce che non risultano titoli abilitativi, ma risulta comunque conforme in quanto la costruzione è antecedente al 1955, si trova infatti in una zona omogenea A2 Centro storico da PRG.

**QUESITO NR° 15:**

Da verifiche effettuate presso il Comune di Bagnoregio è emerso che **non** sono state presentate istanze di condono.

**QUESITO NR° 16:**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico .

**QUESITO NR° 17:**

L'appartamento si affaccia su un vano scala in comune con l'appartamento sottostante ma non risultano spese condominiali.

**QUESITO NR° 18:**

Il bene pignorato fa parte di un lotto unico

**QUESITO NR° 19:**

L'immobile è pignorato per l'intero.

**QUESITO NR° 20:**

L'immobile risulta libero.

**QUESITO NR° 21:**

Il bene distinto al F. 7 P. 270, Sub. 3 risulta adibito a residenza e non risultano contratti di locazione registrati presso l'agenzia delle entrate.

**QUESITO NR° 22:**

Il bene oggetto di pignoramento non risulta occupato.

**QUESITO NR° 23:**

L'immobile in oggetto non risulta essere gravato da nessun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, ma facendo parte di un nucleo abitativo nel centro storico, i futuri lavori di ristrutturazione dovranno adempiere alle norme previste dalla zona omogenea A2 di PRG.

**QUESITO NR° 24:**

**VALUTAZIONE IMMOBILE**

Premessa

Il C.T.U. per eseguire una migliore ed accurata stima sul compendio pignorato durante il



sopralluogo, ha constatato lo stato attuale del bene pignorato, basando le proprie verifiche sulle seguenti caratteristiche come:

- **Caratteristiche posizionali:** Valutazione dell'immobile rispetto alla posizione, all'esposizione, alla panoramicità, al contesto edilizio limitrofo;
- **Caratteristiche tipologiche:** Valutazione sulle superfici, stato di manutenzione e di conservazione interna ed esterna, valutazione impianti presenti;

## **PREMESSA**

La proprietà oggetto di pignoramento, è costituita da un appartamento a destinazione residenziale e si trova nella parte iniziale del centro storico e pertanto risulta avere un certo valore storico-ambientale.

Appare corretto valutare l'immobile con il metodo del confronto (metodo sintetico per comparazione), tenendo conto delle caratteristiche e delle dotazioni che lo rappresentano.

## **STIMA**

La tabella OMI, con riferimento agli immobili residenziali per la zona in oggetto riporta un valore variabile da €/mq 250,00/350,00 per immobili da ristrutturare.

Il C.T.U. ha eseguito la stima sul bene oggetto di pignoramento, valutando tutte le informazioni prese dalle varie consultazioni effettuate precedentemente descritte, la stima si è basata su un'indagine di mercato nella zona al fine di ottenere il prezzo medio di mercato da adottare, comparandolo con altri beni simili poste nelle vicinanze aventi caratteristiche analoghe al bene oggetto di valutazione, tutte queste analisi sono svolte per individuare il segmento di mercato a cui appartiene il bene oggetto di valutazione, e ne consegue che :

### ***Lotto unico composto da immobile adibito a residenza***

- **Immobile di tipo**, di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà, sito nel Comune di Bassano Romano censito al **C.F. F. 7, P. 27, sub. 3 cat. A/4 in via Mariano Buratti n. 34 (catastralmente via della Stazione n. 36) piano 2.**

#### **Dati forniti Agenzia Immobiliare :**

Prezzo di mercato €/mq per immobili da ristrutturare €/mq .450,00;

#### **Dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare – Camera di Commercio di Viterbo:**

Prezzo di mercato €/mq per immobili da ristrutturare €/mq 250,00 -350,00;

Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq.350,00

#### **Superficie netta calpestabile mq. 69**

**€/mq. 350,00 x 69 mq. (sup. commerciale) = € 24.150,00**

**Arrotondato € 24.150,00**



### **QUESITO NR° 25:**

Il C.T.U. dopo aver reperito tutte le informazioni necessarie alla stima, per scaturire il più probabile valore di mercato, ha effettuato delle ricerche presso delle Agenzie Immobiliari che operano sulla zona di Bassano Romano e precisamente sono state consultate Immobiliare.it e Casa.it. Inoltre il C.T.U. oltre alle informazioni prese dall'agenzie sopra citate, ha consultato il sito della **Camera di Commercio – Osservatorio Immobiliare primo semestre 2023**, dal quale si possono reperire i valori €/mq riferiti alla zona di stima e la tipologia degli immobili del Comune di Bassano Romano.

### **QUESITO NR° 26:**

A giudizio del CTU le reali prospettive di collocamento del bene sul mercato sono medie in quanto lo stesso si trova in uno stato completamente da ristrutturare. Si sottolinea però che potrebbe rappresentare una forma d'investimento a livello turistico trovandosi nelle immediate vicinanze del centro storico.

### **QUESITO NR° 27:**

Non è presente alcun contratto di locazione sull'immobile.

### **QUESITO NR° 30:**

#### **Allegati:**

- Allegato Planimetria dell'immobile;
- Allegato Visura Catastale;
- Allegato Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- Allegato Copia atti di provenienza;
- *Allegato* Quadro sinottico triplice opera;
- Allegato Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;  
Elaborato Fotografico; rilievo dell'immobile

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di n°18 pagine dattiloscritte e dei relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

La presente viene depositata presso la Cancelleria.



Viterbo li 21/04/2024

Il C.T. U.  
Arch. Barbara Latilla

