

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Integrazione e sostituzione  
Esecuzione Immobiliare n° 204/2023 promossa da:**

.....

**CONTRO**

.....

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per L'Ufficio**

**Per l'udienza del 19/06/2024**

## PREMESSO

Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa dalla società ..... in danno delle sig.re ..... il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 19/06/2024.

## OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo, il C.T.U. si metteva in contatto con il custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 08/03/2024 per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Montefiascone, e provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Montefiascone, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode avv. Maria Giacinta Amodio, in tale data è stato possibile procedere ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato in quanto il debitore esecutato era presente. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

### **Quesito n. 1**

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

### **Risposta n. 1**

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

### **Quesito n. 2**

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

### **Risposta n. 2**

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Montefiascone - foglio 35 p.lla99

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Montefiascone - foglio 35 p.lla99

Visure storiche per immobile –

N.C.T. Comune di Montefiascone - foglio 35 p.lle 738 e 739

Nell'atto di pignoramento non è stata espressamente pignorata la particella distinta al catasto terreni al fg 33 part.lle 402 ente urbano che, come evidenziato nell'estratto di mappa, è graffiato all'immobile oggetto di pignoramento ed è anche presente negli atti sia di acquisto che ultraventennale del bene.

**Quesito n. 3**

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

**Risposta n. 3**

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

**IMMOBILI**

- N.C.E.U. del Comune di Montefiascone - foglio 35 particella 99 graffata con la p.lla 739 – A/7, classe 2, consistenza 12 vani, rendita Euro 1.332,46.

**Attuale Proprietà:**

..... nata a Proprietà 1/3  
..... nata a - Proprietà 1/3  
..... nata a - Proprietà 1/3  
..... nata a - Abitazione 1/1 (per la casa distinta NCEU part.lla 99 graffata con la part.lla 739)  
..... nata a - Uso 1/1  
( per i terreni distinti NCT part.lla 99 ente urbano – part.lla 402 ente urbano – part.lla 739 ente urbano)

**IMMOBILI**

- N.C.T. del Comune di Montefiascone – foglio 35 particella 737 – seminativo arborato, classe 4, consistenza 210 mq, R.D. Euro 0,70, R.A. Euro 0,27.  
- N.C.T. del Comune di Montefiascone – foglio 35 particella 738 - incolto produttivo, classe U, consistenza 250 mq, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,03.

**Attuale Proprietà:**

..... nata a - Proprietà 1/3  
..... nata a - Proprietà 1/3  
..... nata a - Proprietà 1/3

**STORIA ULTRAVENTENNALE**

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Teodoro Orzi, del 07/04/1963 rep. 13034, la Sig.ra ..... nata a xxx il xxx vendeva alla Sig.ra ..... nata a xxx il xx, con C.F. xxxx i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Montefiascone al foglio 35 p.lle 83, 85, 99, 368 e 402.
- Con atto di compravendita a rogito Notai Luciano D’Alessandro, del 26/03/1998 rep. 293058, la Sig.ra ....., come sopra generalizzata, vendeva alle Sig.re ..... l’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Montefiascone al fg. 5 p.lla 99 graffata con la p.lla 739, ed i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Montefiascone al fg. 35 p.lle 737 e 738. Con lo stesso atto vengono inoltre venduti gli enti urbani delle p.lle 99, 402 e 739, che fanno parte dell’abitazione.
- Con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, a rogito Notaio Generoso Granese del 23/02/2018 rep. 24088, trascritto a Viterbo (VT) il 23/03/2018 al n. 2801 di formalità, ....., come sopra generalizzata, acquisisce il diritto di abitazione sull’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Montefiascone al fg. 5 p.lla 99 graffata con la p.lla 739, e sugli enti urbani delle p.lle 99, 402 e 739 ed il diritto d’uso sulle particelle 737 e 738, tali diritti risultano pignorati e pertanto saranno oggetto di trasferimento.

**N.B.**

Gli immobili compravenduti nell'atto ultraventennale a rogito notaio Orzi sono individuati in catasto al fg 35 particelle intere 99 e 402 (come quelle attuali) e particelle frazionate provvisorie 83/a, 85/a, 368/a, ad oggi diventate la particelle 737 – 738 - 739 come si può evincere dalla tavola di impianto del catasto datata 1940 (evidenziata ed allegata alla presente).

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 30/04/2024 per immobile Comune di Montefiascone:

Fabbricati:

- fg. 35 p.lla 99.

Terreni:

-fg. 35 p.lla 737

.fg. 355 p.lla 738

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

#### **Quesito n. 4**

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

#### **Risposte n. 4**

#### **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MONTEFIASCONE - FG.35 P.LLA 99**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 03/04/1998 - Registro Particolare 2583 Registro Generale 3369  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 293058 del 26/03/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **TRASCRIZIONE** del 23/03/2018 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 3783  
Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 24088/16893 del 23/02/2018  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- 3) **TRASCRIZIONE** del 13/11/2023 - Registro Particolare 14065 Registro Generale 17466  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6245 del 16/10/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MONTEFIASCONE - FG.35 P.LLA 737**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 03/04/1998 - Registro Particolare 2583 Registro Generale 3369  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 293058 del 26/03/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **TRASCRIZIONE** del 13/11/2023 - Registro Particolare 14065 Registro Generale 17466  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6245 del 16/10/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**N.B.**

- 3) **TRASCRIZIONE** del 30/01/1997 - Registro Particolare 1057 Registro Generale 1242  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 90/902 del 16/12/1993  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Deve ritenersi che tale trascrizione risulta per mero errore, in quanto la p.lla 737 non è riconducibile ai Soggetti indicati nella Successione ( Parti a favore e Parte Contro ), appartenendo invece ai Soggetti Danti causa delle Esecutate

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MONTEFIASCONE - FG.35 P.LLA 738**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 03/04/1998 - Registro Particolare 2583 Registro Generale 3369  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 293058 del 26/03/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  
- 2) **TRASCRIZIONE** del 13/11/2023 - Registro Particolare 14065 Registro Generale 17466  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6245  
del 16/10/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito n. 5**

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

**Quesito n. 6**

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

**Risposte n. 5-6**

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Montefiascone, relativo al fg 35 p.la 739-737-738.

Dalle ricerche effettuate la sig.ra ....., come evidenziato dall'estratto di nascita allegato alla presente, risulta essere coniugata dal xxx il bene è stato acquistato dalla xxx nel 1998 quindi risulta essere bene personale, la sig.ra ....., il bene è stato acquistato dalla debitrice nel 1998 quindi risulta essere bene personale, la sig.ra ....., come evidenziato dall'estratto di nascita allegato alla presente, non risulta coniugata.

**Quesito n. 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..)

**Risposta n. 7**

**Pignorato l'intero diviso in quote così suddivise sig.ra:**

..... proprietà per 1/3,

..... proprietà per 1/3

..... proprietà per 1/3:

**Diritto di abitazione 1/1 della sig.ra .....**

..... nata a xxxx - Uso 1/1

Immobile sito nel comune di Montefiascone, via Bandita n. 30 piano seminterrato, piano intermedio tra piano seminterrato e terra, piano terra, piano primo, distinto al

N.C.E.U.

- foglio 35 particella 99 graffata con la 739 -A/7, classe 2 ,vani 12, rendita Euro 1332,46.

Confinante con, fg 35 part.lle 725, via Bandita, via Isonzo,

NCT

- foglio 35 particella 737 ,seminativo arboreo, cl4, superficie 210,00 mq, R.D. Euro 0,70, R.A. Euro 0,27;

- foglio 35 particella 738 ,incolto, cl U, superficie 250,00 mq, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,03;

N.B.

- foglio 35 part.IIIa 402 ente urbano non espressamente pignorato ma graffato all'immobile pignorato.

L'immobile indipendente con destinazione residenziale si trova nel centro di Montefiascone in una zona di notevole pregio per la sua posizione panoramica sul lago di Bolsena e l'immediata vicinanza al centro storico ed è costituito da due piani seminterrati, un piano terra e primo.

L'ingresso principale si trova su via Bandita, da qui si accede attraverso un cancello ad una scalinata situata nell'area esterna (ente urbano particella 402 graffata all'immobile ma non espressamente pignorata all'interno dell'atto di pignoramento) che porta ad un piano inferiore rispetto alla strada dove si trova l'ingresso dell'immobile considerato in questa descrizione al piano terra. Da tale ingresso si accede ad un disimpegno di circa 7.00 mq. sul quale affacciano due ripostigli rispettivamente di circa 4.55 mq e 3.50 mq, la scala di accesso al piano primo e che conduce ad un soggiorno distribuito su più livelli di circa 50.00 mq dal quale si accede alla cucina di circa 10.00 mq., il soggiorno si affaccia su un terrazzo panoramico di circa 19.00 mq; il piano primo è costituito da un disimpegno di circa 7.00 mq. tre camere da letto rispettivamente di circa 15.00 mq, 11.00 mq. e 13.00 mq. due bagni di circa 3.50 mq. e 4.00 mq. un ripostiglio di 2.00 mq ed un terrazzino a servizio di una delle camere di circa 7.00 mq; la scala per accedere al primo piano seminterrato si trova sul terrazzo situato al piano terra al quale si accede dal soggiorno, da qui si raggiunge l'ingresso di un ambiente costituito da un bagno di circa 2.00 mq, un deposito di circa 22.00 mq. ed un terrazzo di circa 20.00 mq. l'altezza di questi ambienti è di circa 2.50 m.; dalla stessa scala proseguendo si raggiunge il secondo piano seminterrato dove è situato il garage di circa 50.00 mq. con ingresso da via Isonzo, un ripostiglio di circa 8.00 ed una cantina catastalmente di circa 28.00 mq.

I locali siti al piano primo seminterrato sono abbandonati con una ristrutturazione in corso, con parte delle schemature degli impianti fatti ma in condizioni di fatiscenza con notevole infiltrazione di umidità dovute alla cattiva manutenzione dei terrazzi che fanno da copertura a questi ambienti; anche il soffitto del garage e parte delle pareti presentano una notevole quantità di infiltrazioni di umidità e presenza di muffe e gli ambienti risultano piuttosto fatiscenti. L'abitazione posta al piano terra e primo invece si trova in buone condizioni, il pavimento dell'ingresso è in parquet in alcuni punti dissestato, il resto degli ambienti hanno un pavimento in gres porcellanato simil cotto, la cucina è costruita in muratura con rivestimento in maioliche di buone qualità, nel soggiorno è presente un camino situato al centro della stanza e delle ampie vetrate dalle quali si accede al terrazzo da dove si può godere di un bellissimo panorama sul lago di Bolsena, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, il pavimento del piano primo è in parquet ad esclusione del bagno che hanno pavimenti in gres e rivestimento in maioliche di buona qualità, le pareti ed i soffitti sono tinteggiate ed in alcuni punti sono presenti delle tracce di infiltrazioni di umidità. Gli infissi sono in legno doppio vetro sono presenti l'impianto elettrico, idrico e termico con termosifoni alimentati con metano e caldaia elettrica per la produzione di acqua calda sanitaria.

Come evidenziato nell'atto di acquisto è presente una servitù di passaggio sulla particella 739 ente urbano a favore delle particelle limitrofe 725 e 1068 (ex 672 come da visura storica allegata e mappa con evidenziazione della servitù).

Per quanto riguarda i terreni distinti in catasto al fg 35 part.IIIe 738 – 737 questi ricadono all'interno del P.R.G. nella zona B sottozona B/3 con indice di edificabilità 0.6 mc/mq, ma data la posizione su terreno molto scosceso ed i vincoli presenti ovvero Decreto Ministeriale Conca del Lago, zona boscata di P.T.P.R. e PAI non è possibile sfruttare la potenzialità edificatoria.

### **Quesito n. 8**

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

### **Risposta n. 8**

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, e con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione del bene in riferimento all'immobile

distinto in catasto al fg 35 part.lla 99 graffata con la 739, ad esclusione del fatto che non è espressamente pignorato l'ente urbano individuato catastalmente con la particella 402 presente negli atti di acquisti e graffato nell'estratto di mappa con l'immobile.

#### **Quesito n. 9**

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

#### **Risposta n. 9**

Vi è corrispondenza tra titolo di provenienza la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

#### **Quesito n. 10**

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

#### **Risposta n. 10**

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

#### **Quesito n. 11**

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

#### **Risposta n. 11**

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

#### **Quesito n. 12**

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

#### **Risposta n. 12**

Non è possibile procedere con le variazioni catastali in quanto le eventuali difformità devono essere regolarizzate attraverso la presentazione di idoneo titolo edilizio.

#### **Quesito n. 13**

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

#### **Risposta n. 13**

Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano essere con destinazione abitativa all'interno della zona B – sottozona B3 completamento edilizio del PRG vigente.

#### **Quesito n. 14**

Indichi la conformità

al piano di attuazione del progetto urbanistico e alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e alla destinazione d'uso effettivamente utilizzata. Incaso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati ed il caso illecito sia stato sanato;

#### **Risposta n. 14**

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU:

N.C.E.U.

- foglio 35 particella 99 graffata con la 739 –A/7, classe 2 ,vani 12, rendita Euro 1332,46.

NCT

- foglio 35 particella 737 ,seminativo arboreo, cl4, superficie 210,00 mq, R.D. Euro 0,70, R.A. Euro 0,27;

- foglio 35 particella 738 ,incolto, cl U, superficie 250,00 mq, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,03;

-foglio 35 part.lla 402 ente urbano non espressamente pignorato ma graffato all'immobile pignorato.

- Licenza di Costruire n. 564 del 09/05/1964
- Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n. 4214 del 30/04/1964 per villino
- Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n. 14609 del 01/12/1964 per recinzione su via Bandita ( ex via Banditaccia)

La planimetria catastale dell'immobile distinto in catasto al fg 35 particella 99 graffata con la 739 è stata presentata il catasto nel 1966. L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme alla Licenza rilasciata dal Comune di Montefiascone ed alla planimetria catastale presente ad eccezione della modifica di alcune tramezzature interne ed aperture su murature portante meglio evidenziate nell'elaborato grafico delle difformità allegato alla presente. Le difformità presenti sono sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in Sanatoria presso il comune di Montefiascone e per le modifiche strutturali, consistenti nell'apertura di una porta e ampliamento di una finestra su muratura portante al piano primo, ampliamento di una finestra al piano terra e modifica scala di accesso tra piano terra e primo è necessario presentare anche una Sanatoria anche al Genio Civile. Per la presentazione di tale sanatoria è necessario fare dei calcoli strutturali delle opere realizzate per verificare se queste, così come sono state realizzate, rispettano i valori imposti dalla normativa esistente, se dalla verifica la normativa è rispettata è possibile fare la sanatoria presentando al genio civile la pratica senza la necessità di fare interventi strutturali, se invece la struttura difforme non rispetta i limiti imposti dalla normativa è necessario fare degli interventi strutturali su tutto l'edificio tali da rendere sia le opere realizzate abusivamente che tutto il fabbricato conformi alla normativa vigente. Tali calcoli devono essere effettuati da un ingegnere che opera in questo settore ed i relativi costi sono di difficile individuazione proprio per la mancanza, allo stato attuale, di tutti gli elementi necessari per valutare la situazione dello stato di fatto e gli eventuali interventi da realizzare. Per la presentazione della SCIA i costi sono di circa 60.00 € per i diritti di segreteria e circa 2000,00 per gli onorari del tecnico. Per la presentazione della pratica in sanatoria al Genio Civile i costi amministrativi sono di circa € 600,00, gli onorari per il tecnico sono di circa 3000,00 € oltre oneri di legge sempre se le opere realizzate abusivamente risultano verificate rispetto alla normativa sismica vigente e non sono necessarie opere strutturali da realizzare per rendere conforme l'immobile alla normativa sismica vigente. Per la variazione catastale le spese amministrative sono di circa 50.00 € mentre gli onorari del tecnico sono quantificabili in circa 1200,00 €. Pertanto i costi totali per rendere conforme l' immobile sono di circa 6910,00 € con una spesa complessiva tra sanzioni, diritti di segreteria e oneri professionali per la presentazione delle pratiche in comune e la variazione catastale.

### **Quesito n. 15**

Verificare 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificare i fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 5, della legge 28 febbraio 1985.

### **Risposta n. 15**

Non sono presenti presso il comune di Montefiascone istanze di condono per l'immobile oggetto di pignoramento.

### **Quesito n. 16**

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usocivico e se vi sia stata affrancazione data li

pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;

#### **Risposta n. 16**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e non sono presenti usi civici come è evidenziato dal CDU emesso dal comune di Montefiascone allegato alla presente.

#### **Quesito n. 17**

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

#### **Risposta n. 17**

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

#### **Quesito n. 18**

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

#### **Quesito n. 19**

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificativo 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 indivisibilità 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.

#### **Risposte n. 18-19**

Il bene in oggetto è pignorato per intero ed è di proprietà delle debentrici eseguite pertanto può essere individuato un lotto unico così come di seguito individuato:

#### **LOTTO UNICO**

##### **N.C.E.U.**

- foglio 35 particella 99 graffata con la 739 -A/7, classe 2 ,vani 12, rendita Euro 1332,46.

##### **NCT**

- foglio 35 particella 737 ,seminativo arboreo, cl4, superficie 210,00 mq, R.D. Euro 0,70, R.A. Euro 0,27;

- foglio 35 particella 738 ,incolto, cl U, superficie 250,00 mq, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,03;

##### **N.B.**

- foglio 35 part.lla 739 ente urbano ( graffato in visura con la part.lla 99)

-foglio 35 part.lla 402 ente urbano ( graffato con l'immobile dall'estratto di mappa)

Entrambe tali p.lle non sono espressamente indicate nell'Atto di Pignoramento ma mentre la part.lla 739 è graffata in visura con l'immobile individuato con la part.lla 99 e quindi implicitamente pignorata con la stessa, la part.lla 402 non è presente in visura ma è graffata all'immobile principale dall'estratto di mappa, quindi non risulta in alcun modo presente nell'atto di pignoramento, ma è compreso comunque nell'immobile con la maggior consistenza ovvero quello presente nel pignoramento .

#### **Quesito n. 20**

Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**Risposte n. 20**

L'immobile allo stato attuale risulta libero e a seguito di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate sulla base dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di locazione riferiti ai debitori eseguiti come da documento allegato alla presente.

**Quesito n. 21**

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

**Risposte n. 21**

L'immobile non è occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, pertanto si stabilisce il valore locativo in base alle condizioni dell'immobile ed i valori OMI / CCIA e di mercato in € 350,00 mensili.

**Quesito n. 22**

Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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 dei 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)

**Risposte n. 22**

Vedi risposta quesito 20.

**Quesito n. 23**

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

**Risposta n. 23**

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale, per la presenza degli usi civici vedi risposta quesito 16.

**Quesito n. 24**

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo delle superfici 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 pervizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso ed 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 n. 25**

Indichi 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 consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti 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;

#### **Risposta n. 24-25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

### **VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati come unico lotto.

#### **LOTTO UNICO**

#### **DATI DI CONSISTENZA**

Pignorato l'intero diviso in quote così suddivise sig.ra:

..... proprietà per 1/3,

..... proprietà per 1/3

..... proprietà per 1/3:

Diritto di abitazione 1/1 della sig.ra .....

Il lotto è composto dai beni siti nel comune di Montefiascone, via Bandita piano seminterrato, terra, primo e secondo distinto al

#### **N.C.E.U.**

- foglio 35 particella 99 graffata con la 739 -A/7, classe 2 ,vani 12, rendita Euro 1332,46.

#### **NCT**

- foglio 35 particella 737 ,seminativo arboreo, cl4, superficie 210,00 mq, R.D. Euro 0,70, R.A. Euro 0,27;

- foglio 35 particella 738 ,incolto, cl U, superficie 250,00 mq, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,03;

#### **N.B.**

- foglio 35 part.lla 739 ente urbano ente urbano 125,00mq. ( graffato in visura con l'immobile pignorato)

-foglio 35 part.lla 402 ente urbano ente urbano 170,00mq ( graffato dall'estratto di mappa)

**Entrambe tali p.lle non sono espressamente indicate nell'Atto di Pignoramento ma sono graffate all'immobile pignorato.**

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO SEMINTERRATO				
garage		57.00	0.70	40.00
cantina		30.00	0.40	12.00
PIANO INTERMEDIO SEMINTERRATO/TERRA				
Monocale privo dei		25.00	0.50	12.50

requisiti igienici sanitari in corso di ristrutturazione				
terrazzo		20.00	0.30	6.00
<b>PIANO TERRA</b>				
cucina	10.00			
terrazzo		19.00	0.30	5.7
disimp.	8.00			
bagno	4.00			
soggiorno	56.00			
cucina	10.00			
<b>PIANO PRIMO</b>				
disimp.	7.00			
camera	15.00			
camera	10.00			
camera	13.00			
bagno	4.00			
bagno	4.00			
ripost.	2.00			
Terrazzo		7.00	0.30	2.00
Area esterna		295.00	0.05	14.75
<b>TOT.SUPERFICIE UTILE</b>	<b>143.00</b>		<b>SUPERFICIE EQUIPARATA</b>	<b>57.00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE</b>				<b>200.00 MQ/EQ</b>

#### **SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:**

**PIANO TERRA E PRIMO (residenziale) = 205.00 mq.**

**Superficie secondaria equiparata 57.00 mq.**

**Superficie commerciale totale 205.00 + 57.00 = 262.00 mq.**

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche ( età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze ) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento ( strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc. );
- Presenza di servitù di passaggio sulla particella 739 a favore delle particelle limitrofe 725 e 1068 (ex 672) di proprietà di terzi.

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

**Superficie lorda commerciale residenziale equiparata**

**262.00 mq**

**1000.00Euro/mq. sup lorda (milleuro)**

**262.00 mq/lordi**

**262.00 x 1000,00 =262.0000,00 €**

**VALORE ALLO STATO ATTUALE**

**262.000,00 €**

**COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'**

6910,00 € (spese tecniche per presentazioni sanatorie)

**VALORE DEL COMPENDIO**

262.000,00 – 6910,00 = 255.090,00 €

**Immobili siti nel comune di Montefiascone, (VT) via Bandita, distinti al**

- N.C.T. –

- foglio 35 particella 737 ,seminativo arboreo, cl4, superficie 210,00 mq, R.D. Euro 0,70, R.A. Euro 0,27;

- foglio 35 particella 738 ,incolto, cl U, superficie 250,00 mq, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,03;

Superficie 460,00 mq

Valore 2000,00 €

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

255.090,00 €+ 2000,00 € = 257.090,00 € - approssimato a 257.000,00 €

Tale valore è al netto delle sole spese per onorari tecnici per la presentazione delle sanatorie necessarie per sanare le difformità presenti, non sono previste, come specificato in risposta al quesito n. 14, eventuali spese in riferimento a possibili lavori che si potrebbero rendere necessari per la verifica sismica in riferimento alla sanatoria delle difformità strutturali, inoltre nella valutazione effettuata si è tenuto conto della presenza della servitù di passaggio presente sulla particella 739.

**Quesito n. 26**

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

**Risposta n. 26**

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale.

**Quesito n. 27**

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

**Risposta n. 27**

Vedi risposta quesito 21.

**CONCLUSIONE**

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 16 allegati.

Viterbo li 01/05/2024

IL C.T.U.

.....

**ALLEGATI**

- Verbale di accesso 08\_03\_2024
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Visure storiche
- Quadro Sinottico lotto unico
- Elaborato grafico delle difformità
- Copia concessione edilizia ed elaborato grafico allegato

- Tavola di impianto con evidenziate particelle atto del 1963
- Documentazione ipocatastale – atti di provenienza – note trascrizione
- CDU
- Risposta Agenzia delle Entrate per richiesta contratto di locazione
- Estratti di nascita
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore precedente e Debitore esecutato