

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 75/2023  
DEBITORE: OMISSIS  
CREDITORE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA  
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIOVANNI LUCCHETTI  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 200/22 il G.E. dott. Federico Bonato vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Alessandra Bianchi, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 487 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza di nomina il giorno 05/10/2023, prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai seguenti quesiti indicati nell'incarico:
  - 1) **verific**hi, 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;**

- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini 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 la 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 all'art. 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;
- 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, interno, 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori e 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 pervenuta 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 alla 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 trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'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 indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in 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 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;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo 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 una 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 pignoramento 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 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 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 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 trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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 osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente 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. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene

dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 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 pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su 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 sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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,
- 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 in triplice copia,
  - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Dott. Giovanni Lucchetti per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, fissava la data del 24/10/2023 alle ore 10:30 per l'inizio delle operazioni peritali;
- d) che il giorno 24/10/2023 alle ore 10:30 la scrivente si è recata unitamente al Custode presso l'immobile pignorato situato a Vignanello, Via di Valle Maggiore n.6, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione del bene e delle sue caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 12:30, si sono concluse le operazioni peritali;
- e) che la procedura citata in oggetto colpisce il seguente immobile:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Vignanello, Foglio 8, Particella 267, Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 105 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 105mq, Rendita 284,05 Euro – Via di Valle Maggiore n. snc, Piano T-1-2-3;

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

#### **QUESITO N.° 1**

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e ne ha accertato la completezza.

#### **QUESITO N.° 2**

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate dell'immobile pignorato presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi del bene oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 824 redatto il 07/04/2023 su istanza della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA., e trascritto al Reg. Gen n. 7212 e Reg. Part. n. 5828 di formalità in data 05/05/2023 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

#### **QUESITO N.° 3**

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. 824 del 05/05/2023, riscontrando quanto segue:

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento è costituito dall'Atto di Compravendita del 29/10/1997 rogato dal notaio Kechler Ferrari Cesare, Rep. n. 27038 e Racc. n. 10998, trascritto a Viterbo il 14/11/1997 al n. 9416/12292 di formalità (All. 3), con il quale la Sig.ra OMISSIS vende alla Sig.ra

OMISSIS l'intera quota di proprietà dei beni censiti al Foglio 8, Particella 267 Subalterni 2-3 e al Foglio 8, Particelle graffate 267-271, Subalterno 1. Il Subalterno 1 è stato successivamente soppresso con il frazionamento del 22/04/2005 con il quale sono stati costituiti il Subalterno 4 della Particella 267 di 250 mq e la Particella 271 di 141 mq. In data 11/02/2008 i Subalterni 2-3-4 della Particella 267 sono stati soppressi in seguito alla variazione catastale avvenuta per cambio di destinazione d'uso e fusione che ha originato l'attuale Subalterno 5;

- **i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono elencati di seguito:
  - Atto di Compravendita di provenienza dei beni del 21/03/2007, rogato dal notaio Andrea de Nicola, Rep. n. 74750, Racc. n. 4608, trascritto a Viterbo il 07/04/2007 al n. 4598/6499 di formalità (All.3) con il quale l'esecutata acquista dalla Sig.ra OMISSIS la piena proprietà della porzione immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Vignanello al Foglio 8, particella 267, subalterni 2-3-4. I beni censiti con i subalterni 2-3-4 saranno soppressi al N.C.E.U. in data 11/02/2008 con Pratica n. VT002514 in quanto verranno fusi ed andranno a costituire l'attuale subalterno 5;
  - Atto di Compravendita del 18/07/2005, rogato dal notaio Edmondo Maria Capecelatro, Rep. n. 68305, Racc. n. 18967, trascritto a Viterbo il 26/07/2005 al n. 9176/14379 di formalità (All.3) con il quale la Sig.ra OMISSIS acquista la piena proprietà della porzione immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Vignanello al Foglio 8, particella 267, subalterni 2-3-4 dalla Sig.ra OMISSIS.

**Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle risultanze della visura storica catastale aggiornata che è stata richiesta dalla scrivente ed allegata alla relazione peritale (All. 2).

▪ **Immobilе censito a N.C.E.U. al Fgl. 8 P.lla 267 Sub. 5**

- a) Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- b) Variazione del 22/12/2008, in atti dal 21/12/2008 (n. 12972.1/2008), Pratica n. VT0191024 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO. Con questa variazione l'immobile passa dalla precedente classe 2 con consistenza 4,5 vani, all'attuale classe 3 con consistenza di 5,5 vani e la rendita catastale passa dai precedenti 199,87 euro agli attuali 248,05 euro;
- c) Variazione del 11/02/2008, in atti dal 11/02/2008 (n. 1483.1/2008), Pratica n. VT0025142 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – CAMBIO DESTINAZIONE USO E FUSIONE. Con questa variazione viene modificato l'indirizzo dell'immobile da Via della Commenda n. 94-96-122 (All. 2) a Via Valle Maggiore snc e viene catastalmente denunciata la fusione dei beni precedentemente censiti con i subalterni 2-3-4 nel subalterno 5 attraverso la soppressione dei subalterni 2-3-4 ed il cambio di destinazione d'uso dalle precedenti categorie catastali dei subalterni 2-3-4 rispettivamente C/2 (magazzini e locali di deposito) di classe 1, C/2 di classe 3, B/8 (magazzini sotterranei per depositi di derrate) di classe 3, all'attuale categoria A/3 assegnata al subalterno 5. In pratica con questa variazione dell'11/02/2008 viene costituito al N.C.E.U. l'immobile con destinazione abitativa identificato con il subalterno 5.

Poiché dall'analisi della documentazione risulta che l'immobile pignorato censito con il subalterno 5 deriva dalla fusione degli immobili censiti con i subalterni 2-3-4, effettuata catastalmente in data 11/02/2008, sono state reperite ed allegate le visure storiche catastali anche di questi immobili (All. 2):

▪ **Immobilе censito a N.C.E.U. al Fgl. 8 P.lla 267 Sub. 2**

- a) Variazione del 11/02/2008, in atti dal 11/02/2008 (n. 1483.1/2008), Pratica n. VT0025142, Partita C – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – CAMBIO DESTINAZIONE USO E FUSIONE. Con questa variazione l'immobile viene fuso con

subalterni 3 e 4 e poi soppresso per la costituzione del subalterno 5 e passa dalla categoria catastale con destinazione C/2, con cui sono individuati i magazzini e i locali di deposito, alla categoria catastale con destinazione A/3 assegnata al subalterno 5, con cui sono individuate le abitazioni di tipo economico.

b) Variazione del 01/01/1992, Partita n. 614 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Con questa variazione la rendita passa da 0,02 euro a 8,06 euro;

c) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico, Partita n. 614.

▪ **Immobilе censito a N.C.E.U. al Fgl. 8 P.lla 267 Sub. 3**

a) Variazione del 11/02/2008, in atti dal 11/02/2008 (n. 1483.1/2008), Pratica n. VT0025142, Partita C – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – CAMBIO DESTINAZIONE USO E FUSIONE. Con questa variazione l'immobile viene fuso con subalterni 2 e 4 e poi soppresso per la costituzione del subalterno 5 e passa dalla categoria catastale con destinazione C/2, con cui sono individuati i magazzini e i locali di deposito, alla categoria catastale con destinazione A/3 assegnata al subalterno 5, con cui sono individuate le abitazioni di tipo economico.

b) Variazione del 01/01/1992, Partita n. 614 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Con questa variazione la rendita passa da 0,03 euro a 11,78 euro;

c) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico, Partita n. 614.

▪ **Immobilе censito a N.C.E.U. al Fgl. 8 P.lla 267 Sub. 4**

a) Variazione del 11/02/2008, in atti dal 11/02/2008 (n. 1483.1/2008), Pratica n. VT0025142, Partita C – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – CAMBIO DESTINAZIONE USO E FUSIONE. Con questa variazione l'immobile viene fuso con subalterni 2 e 3 e poi soppresso per la costituzione del subalterno 5 e passa dalla categoria catastale con destinazione B/8, con cui sono individuati i magazzini sotterranei per depositi di derrate, alla categoria catastale con destinazione A/3 assegnata al subalterno 5, con cui sono individuate le abitazioni di tipo economico.

- b) Variazione del 14/11/2005, in atti dal 14/11/2005 (n. 41297.1/2005), Pratica n. VT0121639 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO. Con questa variazione vengono validati i dati di classamento proposti come previsto dal d.m. 701/94 con la variazione precedente descritta alla successiva lettera c);
- c) Variazione del 22/04/2005, in atti dal 22/04/2005 (n. 16546.1/2005), Pratica n. VT0045814 – FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI. Con questa variazione viene costituito il subalterno 4 della particella 267 con destinazione catastale B/8 di classe 3 e consistenza 250 mq, attraverso il frazionamento del precedente subalterno 1 delle particelle graffate 267 e 271 con destinazione catastale B/8 di classe 1 e consistenza 391 mq. Con questo frazionamento viene soppresso il subalterno 1 della particella 271 graffata con la 267 e viene costituita la particella 271 (senza subalterno) che assume la consistenza superficiale di 141 mq, data dagli originari 391 mq detratti della consistenza dei 250 mq del subalterno 4 costituito con il medesimo frazionamento.
- **Immobilе censito a N.C.E.U. al Fgl. 8 P.lla 267 Sub. 1**
- a) Variazione del 22/04/2005, in atti dal 22/04/2005 (n. 16546.1/2005), Pratica n. VT0045814, Partita C – FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI. Questa variazione è già descritta nella precedente lettera c);
- b) Variazione del 01/01/1994, Partita n. 614 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Con questa variazione la rendita passa da 189,82 euro a 60,58 euro;
- c) Variazione del 01/01/1992, Partita n. 614 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Con questa variazione la rendita passa da 0,23 euro a 189,82 euro;
- d) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico, Partita n. 614. L'immobile immesso nella banca dati è identificato con le particelle graffate 267 e 271, subalterno1, con la categoria B/8, con cui sono individuati i magazzini sotterranei per depositi di derrate, di consistenza pari a 391 mq e con indirizzo Via della Commenda n. 122, piano terra, interrato e primo.

#### QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- a) **Iscrizione** del 30/07/2010 Registro Generale 13561 - Registro Particolare 2685 Pubblico ufficiale De Nicola Andrea - Rep. 140482/6663 del 28/07/2010 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** -
- b) **Trascrizione** del 05/05/2023 Registro Generale 7212 - Registro Particolare 5828 Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Unep - Rep. 824 del 07/04/2023 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -

Poiché dall'analisi della documentazione risulta che l'immobile pignorato censito con il subalterno 5 deriva dalla fusione degli immobili censiti con i subalterni 2-3-4, effettuata catastalmente in data 11/02/2008, al fine di predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state reperite ed allegate le visure ipotecarie anche dei subalterni 2-3-4 (All. 4), per i quali tuttavia non risultano pregiudizievoli.

#### QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2), e la planimetria dell'unità immobiliare urbana depositata in Catasto (All. 2).

Per l'abitazione, vista la natura del bene pignorato non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni.

#### QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Vignanello dal quale è emerso che l'esecutata ha contratto matrimonio nel Comune di Roma, pertanto la scrivente ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero al Comune di Roma. Dal certificato rilasciato si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio

in data 03/10/1981 ed ha scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 19/01/1987 con atto del notaio Franco Ventura. Con sentenza del Tribunale di Roma in data 16/01/2009 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. La data dell'atto di compravendita del notaio Andrea de Nicola, Rep. n. 74750, Racc. n. 4608, trascritto a Viterbo il 07/04/2007 al n. 4598/6499 di formalità con il quale l'esecutata acquista l'immobile oggetto del pignoramento è successiva alla dichiarazione di regime di separazione dei beni.

Il certificato rilasciato dal Comune di Roma viene allegato alla presente relazione (All. 5).

#### **QUESITO N.° 7**

La proprietà dell'esecutata oggetto del procedimento è costituita da una casa a torre con destinazione residenziale indipendente dislocata su cinque piani, di cui quattro fuori terra e uno interrato (All. 6 foto 4-5-6).

La proprietà si trova nel centro storico di Vignanello a nord del prestigioso castello medievale di Palazzo Ruspoli, approssimativamente in corrispondenza del giardino rinascimentale, sebbene sia collocata a una quota altimetrica molto più bassa rispetto al Palazzo, a causa della presenza di una ripida scarpata, che segna la conformazione tipica delle roccaforti medievali, ed è raggiungibile percorrendo Via Valle Maggiore, una strada carrabile che attraversa longitudinalmente il paese a valle della rupe parallelamente al perimetro del centro storico (All. 6 foto 2-5). Il bene, trovandosi posizionato su diverse quote, presenta più accessi: l'ingresso principale è dislocato al civico 6 di Via Valle Maggiore (All. 6 foto 3-4), da cui si accede al piano interrato dell'immobile, un secondo accesso si trova lungo una via esclusivamente pedonale che in alcuni tratti presenta delle scalinate di nome Via delle Centine e immette direttamente attraverso una porta finestra nell'ambiente del piano secondo (All. 6 foto 7-37), mentre un ulteriore accesso è posizionato all'ultimo piano, sempre lungo Via delle Centine (All. 6 foto 8). Al piano secondo in prossimità dell'accesso al bene è presente una piccola area scoperta terrazzata di proprietà del Comune accessibile sempre da Via delle Centine, che si apre sulla vista della vallata, per la quale la debitrice in data 02/05/2007 ha fatto richiesta di uso di suolo pubblico (All. 8) *“al fine di mantenere un opportuno stato igienico dell'area, precisando che tale spazio non è di uso esclusivo e rimarrà accessibile”*. Il bene fino a qualche anno fa era

adibito a B&B con il nome Torre Avellana e presente sulla maggior parte dei circuiti turistici (All. 6 foto 36).

La struttura portante dell'edificio è realizzata principalmente in muratura di blocchi di tufo, anche se alcuni ambienti interni dell'unità immobiliare sono direttamente scavati nella massa tufacea della rupe soprastante, i solai sono realizzati con doppia orditura di travi principali e secondarie e soprastante tavolato in legno e la copertura è discontinua ad unica falda inclinata con elementi di tenuta in laterizio ed è dotata di canali di gronda e tubi pluviali integri e funzionanti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. I prospetti della torre sono intonacati fino a una quota variabile del piano primo, mentre ai piani superiori la struttura tufacea è lasciata a vista, le finestre presentano un imbottito intonacato e tinteggiato di rosa che riquadra il foro murario, una fascia sommitale intonacata sempre tinteggiata di rosa chiude il fabbricato alla base degli elementi aggettanti della copertura, mentre al piano terra l'ingresso principale è sottolineato da un arco tufaceo a tutto sesto con concio di chiave in laterizio.

Al piano terra si trovano gli ambienti della zona giorno, costituiti da un ingresso con zona accoglienza (All. 6 foto 9-10-11), un bagno (All. 6 foto 12-13), una grande cucina con tavolo da pranzo, camino e forno (All. 6 foto 15-16-17-18), e due ambienti disposti sul fondo del locale adibito a cucina, costituiti da un ripostiglio (All. 6 foto 19), e da un vano (All. 6 foto 20-21), che attraverso una porta conduce alla cantina sottostante, purtroppo non visitabile per motivi di sicurezza della scala che conduce ai locali interrati. Entrambi questi due vani si trovano ad una quota inferiore rispetto a quella della cucina, che a sua volta, ha una quota più bassa rispetto all'ingresso ed è raggiungibile attraverso una scala caratterizzata da ampi gradini (All. 6 foto 11-13-14). In prossimità dell'ingresso principale, nella zona di accoglienza, è dislocata la scala di collegamento che conduce a un piano soppalcato dove è posizionato un piccolo ufficio (All. 6 foto 10-22), di supporto alle attività del b&b che venivano svolte nell'immobile, da dove si accede a una seconda scala a chiocciola (All. 6 foto 23-24-25-26-27-30-38), che costituisce l'elemento verticale di collegamento tra tutti gli ambienti dei piani superiori.

Al piano primo è presente una camera da letto (All. 6 foto 28-29), al piano secondo una camera

da letto (All. 6 foto 31-32-33-34), e un bagno (All. 6 foto 35), così come all'ultimo piano dove sono presenti una camera da letto (All. 6 foto 39-40-41), e un altro bagno (All. 6 foto 42).

Tutti gli ambienti sono illuminati naturalmente ed aerati, fatta eccezione per il piano terra, la cui unica apertura verso l'esterno è costituita dalla porta parzialmente vetrata di ingresso e per i locali del piano interrato. Le porte sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro camera dotati di scuri lignei interni per la schermatura solare. I pavimenti sono uniformemente realizzati con elementi dello stesso tipo di forma esagonale in cotto e rifiniture a cornice di forma rettangolare sempre in cotto, tranne al piano terra dove i pavimenti sono realizzati interamente con elementi di forma rettangolare in cotto posati a spina di pesce e nei bagni del secondo e del terzo piano, dove sono presenti dei mosaici. I bagni sono muniti di sanitari (lavabo, water, bidet al piano secondo e al piano terzo e lavabo, doccia, water, bidet al piano terra) e rivestimenti alle pareti realizzati a mosaico e tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, televisivo, citofonico) sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti. Nell'abitazione è presente l'impianto per la fornitura di gas metano (la cucina è infatti munita di tutto il necessario per la preparazione, la lavorazione e la cottura dei cibi) e l'impianto di riscaldamento con sistema di distribuzione costituito da elementi radianti terminali in parte in alluminio e in parte in acciaio con termoarredi nei bagni e generatore di calore alimentato a biomassa (All. 6 foto 10).

La superficie calpestabile dell'abitazione è di circa 159.10 mq, di cui 67,27 ad uso abitativo, l'altezza libera interna ha un valore variabile al piano terra dove l'ambiente è scavato nella massa tufacea (circa 274 cm al colmo e 226 cm e 268 cm sui due lati di imposta della volta, circa 215 cm nel punto più basso del bagno e 179 cm nel più alto in prossimità della porta), e un valore di circa 295 cm al primo e secondo piano e un valore medio al piano terzo pari a circa 305 cm dato dall'inclinazione della falda del tetto (valore minimo 265 cm e valore massimo 345 cm).

Le condizioni di conservazione dell'abitazione sono molto buone, sebbene è stata riscontrata presenza di umidità al piano terra e negli ambienti interrati dovuta alla posizione degli ambienti e alla massa tufacea che costituisce gran parte delle mura.

#### **QUESITO N.° 8**

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione del bene.

#### **QUESITO N.° 9**

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2), che riguardano al piano terra l'assenza del muro tra l'ambiente del sottoscala e quello principale, la mancata rappresentazione dei gradini che colmano il dislivello tra l'ingresso e la cucina, l'assenza del tramezzo con relativa porta che conduce alla cantina del piano interrato. Risultano inoltre essere presenti delle incongruenze sulla dimensione dei vani principali e del bagno date probabilmente dalla difficoltà di uniformare le misure in un ambiente scavato nella massa tufacea e sulla dimensione della porta di accesso al bene, che dal sopralluogo è risultata essere di maggiori dimensioni. Si rileva inoltre la totale assenza nella planimetria catastale della rappresentazione del piano rialzato soppalcato dove è localizzato l'ufficio per le attività del b&b. Al piano primo le difformità consistono nella rappresentazione di un bagno la cui assenza è stata accertata durante l'accesso, la diversa conformazione dei tramezzi che racchiudono la scala a chiocciola di collegamento tra i vari piani ed il diverso posizionamento della scala, che appare dislocata più in alto rispetto alla posizione indicata nella planimetria catastale e addossata alla parete scavata nella rupe. In generale la morfologia dell'ambiente risulta essere diversa rispetto a quella rappresentata e più simile a quella dei piani superiori. Nella planimetria catastale non sono state evidenziate le variazioni delle altezze interne del piano che sono dovute, a differenza dei piani superiori dove sono presenti solai in legno, alla presenza del soffitto tufaceo realizzato scavando direttamente la massa tufacea in cui è stato ricavato l'ambiente. Al secondo piano le difficoltà riscontrate riguardano il posizionamento della porta del bagno, che risulta traslata verso la parete finestrata della camera da letto e quella della porta finestra posta sul prospetto est, che anche in questo caso appare traslata verso la parete

finestrata della camera da letto. Anche al piano terzo si rileva il diverso posizionamento della porta del bagno e, come accade anche per il secondo piano, le pareti che racchiudono la scala a chiocciola che collega i vari livelli posti sul retro rispetto allo sbarco, presentano una forma diversa rispetto a quella rappresentata sull'elaborato planimetrico. In tutti i piani la dimensione delle finestre del prospetto ovest, che al piano secondo e terzo costituiscono le finestre dei bagni, risultano avere larghezza minore rispetto a quella deducibile dalla planimetria catastale. L'altezza interpiano di 3,00 m indicata nell'elaborato è probabilmente da intendersi come altezza principale, in quanto la stessa risulta variabile ai vari piani e anche al piano terra e primo, nei vari punti dei vari ambienti.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 12).

#### **QUESITO N.° 10**

Gli identificativi dei beni pignorati individuano esclusivamente il bene pignorato, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

#### **QUESITO N.° 11**

L'immobile oggetto della procedura di pignoramento non proviene da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta alla debitrice e vincolata con il pignoramento.

#### **QUESITO N.° 12**

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutata risulta presente al N.C.E.U. (All. 2). Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) nell'unità immobiliare in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento debbano essere risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

### **QUESITO N.° 13**

Il bene immobile oggetto della perizia è individuato nel Piano Urbanistico Comunale Generale P.U.C.G. del Comune di Vignanello, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 31/07/2019, nella Tavola 20 D del Sistema Strutturale di Progetto, aggiornata nel dicembre 2019, *Correzione cartografica a seguito del parere della conferenza di copianificazione, Centro abitato zona sud*, Scala 1:2000 (All. 7), e ricade all'interno della ZONA A, *Centro Storico*, sottozona A2.A – *Manutenzione e restauro*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale Generale con le modifiche introdotte con la deliberazione consiliare di controdeduzioni. (All. 7).

### **QUESITO N.° 14**

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e la documentazione relativa all'immobile reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignanello. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risulta essere presente una sola pratica edilizia riguardante l'unità immobiliare pignorata (All. 8):

- Denuncia Inizio Attività D.I.A. del 10/11/2005, Prot. n. 7409, depositata dalla Sig.ra Tiziana Bottazzo avente ad oggetto il *progetto per cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita in Via Valle Maggiore*, a firma del Geom. Vincenzo Grasselli, da magazzino ad abitazione. Alla presentazione di questa pratica edilizia ha fatto seguito la voltura della D.I.A. Prot. n. 7409 del 10/11/2005, comunicata dalla debitrice al Comune di Vignanello in data 17/05/2007, con Prot. n. 3529, in seguito all'acquisto del bene ed il deposito della documentazione integrativa facente seguito alla richiesta dal Comune al fine di concludere l'iter della pratica edilizia.

Il fabbricato risulta provvisto di certificato di abitabilità n. 438, Prot. n. 2845 del 12/05/2011 (All. 8) rilasciato alla debitrice dal Sindaco del Comune di Vignanello.

Per verificare la conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia rilasciata e si sono riscontrate le seguenti difformità: *aumento di superficie e cubatura* dovuto alle difformità del piano terra che non risulta conforme allo stato rappresentato sull'elaborato di progetto in quanto oltre ad avere una conformazione differente non comprende la raffigurazione dell'ambiente bagno, della cucina e dei due ambienti posti sul fondo della cucina di cui uno con accesso alla cantina, anch'essa non rappresentata sulla planimetria di progetto, e per la totale assenza del piano soppalcato rialzato adibito ad ufficio, *cambio di destinazione d'uso* del vano lavanderia/stenditoio al piano primo adibito a camera da letto, della cucina al piano secondo anch'essa utilizzata come camera da letto, *diversa distribuzione degli spazi interni*, per la diversa conformazione della scala interna con conseguenti modifiche strutturali dovute alla diversa realizzazione dei fori sui solai e degli ambienti interni su tutti i livelli della residenza, per l'assenza del bagno al piano primo e per la presenza del bagno al piano terzo e per il diverso posizionamento delle porte dei bagni al piano primo e secondo, *modifiche prospettiche*, per l'assenza della finestrella al piano terra e per la presenza della finestra sul prospetto ovest al piano terzo. Ulteriori difformità sussistono sull'indicazione delle altezze interpiano che non risultano omogeneamente pari a 3,00 metri bensì differenti ai vari livelli. In particolare si rileva che l'ambiente cucina del piano terra non rispetta i requisiti minimi normativi che un immobile deve avere per considerarsi ad uso abitativo, come ad esempio le altezze minime di piano e il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti e che se detto ambiente fosse stato annesso nel progetto a quello effettivamente rappresentato al piano terra, avrebbe inciso sui calcoli necessari a stabilire l'uso abitativo dell'ambiente.

Si evidenzia che per la realizzazione del foro nel solaio e per la scala in difformità rispetto al progetto depositato è stata fatta richiesta di accesso atti al Genio Civile il quale ha comunicato che non sono presenti atti depositati e che, sebbene in seguito alla richiesta del Comune di documentazione integrativa sia stata depositata in data 20/05/2007 la relazione di calcolo strutturale redatta ai sensi della normativa antisismica, la stessa non riguarda la scala ed il relativo foro sui vari solai che pertanto risultano essere privi di autorizzazione sismica. Si precisa che per gli interventi strutturali realizzati in totale o parziale difformità rispetto al

progetto presentato, la normativa nazionale e quindi il Testo Unico dell'Edilizia non regola, diversamente da quanto disposto dalla disciplina edilizia, un iter di sanatoria sismica in quanto prevede procedimenti di sanatoria con esclusivo riferimento ai profili abilitativi edilizi e non a quelli sismici e pertanto per gli stessi, non essendo stata presentata alcuna pratica al Genio Civile, si può ipotizzare unicamente un ripristino dello stato autorizzato. Al fine di fornire piena completezza di informazioni si rileva inoltre che l'edificio ricade all'interno del vincolo paesaggistico, come meglio specificato nel quesito 23, e che pertanto la modifica prospettica avrebbe dovuto richiedere la presentazione di una pratica paesaggistica semplificata ai sensi dell'Allegato B di cui all'art.3, comma 1, del D.P.R. 13/02/2017 n. 31, che non risulta essere invece presente nell'archivio comunale.

Le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa urbanistica vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, quelle relative alle variazioni prospettiche (autorizzate e non autorizzate urbanisticamente) richiedono il preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con eventuale fase di ripristino e nuova realizzazione, mentre quelle che riguardano l'aumento di superficie e cubatura, fatta eccezione per la superficie sopralcata per la quale comunque si deve preventivamente concordare un incontro con l'ufficio tecnico del Comune e discuterne la sanabilità, ed il cambio di destinazione d'uso, non sono sanabili e pertanto richiedono il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato al fine di ottenere la conformità del bene, attraverso la ricostruzione del muro che divide la superficie residenziale abitativa da quella del magazzino, del bagno e della cantina sottostante e le relative modifiche inerenti le destinazioni d'uso e le variazioni catastali.

I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, paesaggistica e sismica, aggiornamento catastale, ripristino delle modifiche prospettiche e della scala, ecc.) sono quantificati dal CTU in 7.800,00 euro, mentre i costi per i lavori di ripristino dello stato legittimato, calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezzario regionale aggiornato o, qualora non possibile, quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato, sono stati quantificati dalla scrivente in circa

1.000,00 €. Per quanto riguarda la sanabilità delle irregolarità strutturali emerse si dovrà procedere ad una valutazione con un ingegnere strutturista che valuti la possibilità di poter accedere ad una sanatoria o al ripristino dello stato dei luoghi. Al fine di tutelare l'aggiudicatario si procede ad un ulteriore deprezzamento finalizzato a compensare gli eventuali costi aggiuntivi per un importo pari a 5.000,00 euro.

#### **QUESITO N.° 15**

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignanello non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto il bene pignorato.

#### **QUESITO N.° 16**

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Vignanello per la certificazione degli usi civici ed è emerso che l'immobile pignorato non risulta gravato da usi civici (All. 9). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

#### **QUESITO N.° 17**

Dalle informazioni assunte non risulta l'esistenza di un condominio costituito, né spese fisse di gestione o altro.

#### **QUESITO N.° 18**

Nel caso oggetto della presente stima considerata la conformazione del bene, la sua autonomia e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati:

- LOTTO 1: unità immobiliare situata a Vignanello in Via Valle Maggiore snc, piano terra, primo, secondo e terzo, censito al N.C.E.U. al Fg. 8 P.lla 267 Sub. 5 e relativa area di pertinenza di circa 21 mq con qualità ente urbano.

#### **QUESITO N.° 19**

I diritti di proprietà dell'immobile oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota.

#### **QUESITO N.° 20**

Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono registrazioni di atti privati aventi ad oggetto il bene pignorato, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite alla debitrice esecutata in qualità di locatrice (All. 11).

#### **QUESITO N.° 21**

L'immobile colpito dal pignoramento non è occupato dalla debitrice per esigenze primarie proprie e non viene utilizzato per lo svolgimento di attività economiche.

Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati riguardanti immobili che si trovano nello stesso comune, con le medesime caratteristiche e tenendo anche in conto il loro stato di conservazione, il valore locativo per questo bene viene quantificato in 380,00 euro mensili.

#### **QUESITO N.° 22**

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della debitrice.

#### **QUESITO N.° 23**

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sul bene pignorato non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici né oneri di natura condominiale.

Dall'analisi dei vincoli emersa del P.T.P.R. (All. 10) si evince che il bene ricade all'interno dell'ambito dei beni ricognitivi delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04, individuati nella tavola 14, foglio 355 B, *Beni Paesaggistici*, classificati dall'art. 36 delle NTA, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, con codice c058\_001 (art. 7 L.R. 24/98), e dall'art. 42, protezione delle aree ad interesse archeologico, con codice m058\_001 (art. 13 L.R. 24/98).

#### QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche del bene oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per l'immobile sia 950,00 € per metro quadrato. Il valore utilizzato per il calcolo si ritiene comprensivo del deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

La superficie commerciale per l'immobile è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale del bene di proprietà dell'esecutata, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

#### LOTTO 1

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Abitazione	106,46	100%	106,17
Taverna/Cantina	125,45	50%	62,73
<u>Superficie totale commerciale</u>			<u>168,90 ~ 169</u>

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$169 \text{ mq} \times 950,00\text{€/mq} = 160.550,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili ed il ripristino delle difformità non sanabili descritte nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di 13.800, 00 euro.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

$$160.550,00 \text{ €} - 13.800,00 \text{ €} = \mathbf{146.750,00 \text{ €}}$$
 (valore al netto dei costi di sanatoria)

#### **QUESITO N.° 25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Vignanello, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziarie.it e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Vignanello (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

#### **QUESITO N.° 26**

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione dell'immobile finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

#### **QUESITO N.° 27**

Per l'immobile pignorato non sussistono contratti registrati per i quali l'esecutata risulti locatrice (All. 11).

#### **QUESITO N.° 28**

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

**QUESITO N.° 29**

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 2 maggio 2024 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

**QUESITO N.° 30**

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

**QUESITO N.° 31**

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

**QUESITO N.° 32**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

**QUESITO N.° 33**

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

#### **QUESITO N.° 34**

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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 N.° 35**

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

**All. 1:** Verbale di primo accesso redatto dal Custode durante il sopralluogo;

**All. 2:** Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure aggiornate;

**All. 3:** Copia Atti notarili;

**All. 4:** Visure ipotecarie aggiornate;

**All. 5:** Certificato di matrimonio con annotazioni al margine;

**All. 6:** Rilievo fotografico;

**All. 7:** Estratto tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;

**All. 8:** Risultanze accesso agli atti Comune di Vignanello;

**All. 9:** Certificazioni usi civici;

**All. 10:** Estratto vincoli P.T.P.R.;

**All. 11:** Risultanze esistenza registrazione atti privati trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;

**All. 12:** Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali;

**All. 13:** Risultanze accesso agli atti Genio Civile;

**All. 14:** Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 27 pagine scritte e n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 25/03/2024

Il C.T.U.  
Arch. Alessandra Bianchi

