

**TRIBUNALE DI VITERBO**

*Sezione civile*

**G.E. Dott. Antonino Geraci**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N°104/2021**

*Ad istanza di*

***SPRING SPV Srl***

*Contro*

**Udienza del 09 giugno 2022**

**C.T.U. Arch. Patrizia Loiali**

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 104/2021  
SPRING SPV Srl c/

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

**Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.104/2021 promossa dalla SPRING SPV Srl contro G. E., dott. Antonino Geraci, in data 23/12/2021 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott.ssa Fabiola Cirica per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Vitorchiano (VT). L'udienza è fissata in data 09 giugno 2022;
- che il primo accesso è avvenuto il giorno 01 febbraio 2022;

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio**;
2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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'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;

6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;
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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 *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 della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, 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 legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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 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;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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 o riscatto;
24. **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:
- 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegjudiziarie.it](http://astegjudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
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 di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito**

della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici 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'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno del 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 pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
34. **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **alleghi** alla relazione

QUESTO  
c.p.c. (est  
anni ante  
e dei regi  
della doc

La s

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

**Immol**

La pre

1, per

- 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 sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

### RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

**QUESITO N°1- verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Nota di deposito del 20.09.2021.
2. Attestazione di Conformità del 22.07.2021;
3. Nota di trascrizione del 24.06.2021
4. Certificazione notarile a firma dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), del 29.06.2021;
5. Atto di Pignoramento Immobiliare del 26.05.2021, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 24.06.2021, ai nn. 8193 reg. part. e 10197 reg. gen. di formalità;
6. Istanza di vendita del 04.06.21
7. Attestazione di Conformità del 01.06.2021;
8. Nota Iscrizione a Ruolo del 15.05.2021
9. Nota di deposito del 31.05.2021;
10. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 08.02.2021;
11. Contratto di mutuo del 12.04.2011
12. Procura alle liti della società SPRING SPV Srl per l'avv. Elio Ludini

#### Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

La presente stima riguarda i beni del sig. \_\_\_\_\_

r. d.

c.

residente in \_\_\_\_\_

1, per i diritti di piena proprietà.

**Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:**

alla luce di quanto premesso, si individuano i beni oggetto della presente stima come da seguente elenco:

Comune di Vitorchiano, diritti di piena proprietà (1/1) del sig. I .....

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	13	507	Strada Campitella n. 1	A/2	1	Mq. 121 117 escluso aree scoperte	€ 216,91
Terreni	13	505	----	----	unica	56 are 65 ca	Dominicale € 5,56 Agrario € 1,46
Terreni	13	507	Strada Campitella	Ente urbano	---	Mq. 65	---
<b>SUPERFICIE TOTALE TERRENI</b>						<b>MQ 5.730</b>	

La documentazione risulta così completa.

**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;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Vitorchiano (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati al sig. \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ per i diritti di piena proprietà 1/1.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

**QUESITO N°3 - consulti i registri immobiliari** consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Abitazione unifamiliare** con terreno di pertinenza ubicata in zona periferica di campagna distante circa 1,5 km dal centro storico del paese, in posizione tranquilla e panoramica, precisamente in Strada Campitella n.1 del Comune di Vitorchiano (VT). L'immobile si sviluppa ai piani S1 e T ed è

a seguente

**RENDITA**

€ 216,91

Dominicale

€ 5,56

Agrario

€ 1,46

identificativi

nto trascritto

a presente

esito n. 1,

r i diritti di

o risultano

, l'Ufficio di

sta anteriore

presente nel

gnoramento

segnalando

u quale ex-

a distante

amente in

L e T ed è

composto al piano S1 da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, intercapedine esterna; al piano T da due camere, bagno, balcone; con accesso esclusivo tramite cancello pedonale e carrabile; costruito come fabbricato agricolo nel 2003 ed in seguito oggetto di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso in abitativo. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vitorchiano (VT) al foglio 13, particella 507, cat. A/2, classe 1, superficie catastale totale mq. 121, escluse aree scoperte mq. 117, rendita € 216,91; identificato al Catasto Terreni del Comune di Vitorchiano (VT) al foglio 13, particella 505 di are 56 e ca 65, R.D. € 5,56, R.A. € 1,46;

**Terreno di sedime del fabbricato** censito al catasto Terreni al foglio 13 particella 507, ente urbano di mq. 65;

**Terreno di pertinenza** censito al catasto Terreni al foglio 13 particella 505 di mq. 5.665.

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

**PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:**

- Beni pervenuti in piena proprietà in regime di separazione dei beni al sig. \_\_\_\_\_ con atto di **COMPRAVENDITA** rogato dal dott. \_\_\_\_\_ notaio in Viterbo il **04.07.2005** (All.10), repertorio 32322/17811, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06.07.2005 ai nn. 12882/8144 di formalità da \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, per la quota di 3/4 e \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 e complessivamente per l'intero;
- **Ai signori \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_** la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per **SUCCESSIONE in morte di \_\_\_\_\_**, nato il \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_, deceduto il \_\_\_\_\_, successione registrata presso l'Ufficio del Registro il 06.02.2002 al num. di repertorio 98/1164, trascritta il 27.03.2004 ai nn. 4899/3423 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 24.03.2011 ai nn. 4345/2844 **ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'** in morte di \_\_\_\_\_ da parte degli eredi sigg.ri \_\_\_\_\_ nascente da atto Notaio Fortini Fabrizio sede Viterbo del 04.07.2005 (All.9 nota di trascrizione);
- **A:** \_\_\_\_\_ quota intera di piena proprietà in comunione legale è pervenuta con **ATTO DI COMPRAVENDITA** del terreno di are 57.30 rogato dal dott. Luigi Annibaldi notaio in Viterbo il **11.01.1986** (All.11), repertorio 16095/7730, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1986 ai nn. 8459/7054 di formalità da \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, fisc. \_\_\_\_\_

**FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:**

**Quanto all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 507:**

Strada Campitella snc Piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie mq. 121 totale escluse aree scoperte mq. 117, rendita Euro 216,91

- Dal **11.11.2010** al **02.02.2011** i dati identificativi derivavano da COSTITUZIONE del 11.11.2010 Pratica n. VT 0176827 in atti dal 11.11.2010 Protocollo NSD n. COSTITUZIONE (n.3264.1/2010) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11.11.2010 prot. n. VT0176827 e per VARIAZIONE del 02.02.2011 Pratica n. VT0019637 in atti dal 02.02.2011 PER RETTIFICA SCHEDA PLANIMETRICA (n. 1153.1/2011);
- Dal **02.02.2011** al **02.02.2012** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE del 02.02.2011 Pratica n. VT0019637 in atti dal 02.02.2011 per RETTIFICA SCHEDA PLANIMETRICA (n. 1153.1/2011);
- Dal **09.11.2015** al **02.02.2011** i dati identificativi derivavano da SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: dati presentazione 11.11.2010, prot. n. VT 0176827;
- Dal **02.02.2012** al **19.01.2018** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE del 18.01.2018 Pratica n. VT 0004371 in atti dal 19.01.2018 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.705.1/2018);
- Dal **19.01.2018** al **19.01.2019** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE del 18.01.2018 Pratica n. VT0004371 in atti dal 19.01.2018 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.705.1/2018);
- Dal **19.01.2019** immobile attuale i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.01.2019 Pratica n. VT0003763 in atti dal 19.01.2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 790.1/2019).

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 13 particella 507 non ha mai variato gli identificativi.**

**Quanto all'immobile identificato al Catasto Terreni foglio 13 p.lla 507:**

Aree di enti urbani e promiscui -Partita speciale 1, qualità ENTE URBANO superficie 65 mq.

- Al **27.05.2005** i dati identificativi derivavano da Tipo Mappale del 27.05.2005 Pratica n. VT0052467 in atti dal 27.05.2005 (n. 52467.1/2005) **Foglio 13 Particella 11;**
- Dal **27.05.2005** al **05.11.2010** i dati identificativi derivavano da immobile predecessore **Foglio 13 Particella 396;**
- Al **05.11.2010** immobile attuale **Foglio 13 Particella 507**, i dati identificativi derivavano da Variazione del 05.11.2010 Pratica n. VT0171160 in atti dal 05.11.2010 presentato il 04.11.2010 (n.171160.1/2010) con la quale sono stati variati/soppressi i seguenti immobili:  
Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1  
Foglio 13 Particella 505  
Foglio 13 Particella 506  
Foglio 13 Particella 396  
Foglio 13 Particella 395

**Pertanto l'Ente Urbano particella 507 del Foglio 13 del Catasto Terreni risulta già particella 11 e 396.**

**Quanto all'immobile identificato al Catasto terreni foglio 13 p.lla 505:**

Terreno qualità PASCOLO ARBOREO di classe U, R.D. Euro 5,56, R.A. Euro 1,46, superficie mq. 5665

- Al **27.05.2005** i dati identificativi derivavano da Tipo Mappale del 27.05.2005 Pratica n. VT0052467 in atti dal 27.05.2005 (n. 52467.1/2005) **Foglio 13 Particella 11**;
- Dal **27.05.2005** al **05.11.2010** i dati identificativi derivavano da immobile predecessore **Foglio 13 Particella 395**;
- Al **05.11.2010** immobile attuale **Foglio 13 Particella 507**, i dati identificativi derivavano da Variazione del 05.11.2010 Pratica n. VT0171160 in atti dal 05.11.2010 presentato il 04.11.2010 (n.171160.1/2010) con la quale sono stati variati/soppressi i seguenti immobili:  
Foglio 13 Particella 396  
Foglio 13 Particella 11
- Al **05.11.2010** immobile attuale **Foglio 13 Particella 505**, i dati identificativi derivavano da Tipo Mappale del 05.11.2005 Pratica n. VT0171160 in atti dal 05.11.2010 presentato il 04.11.2010 (n.171160.1/2010) con la quale sono stati variati/soppressi i seguenti immobili:  
Foglio 13 Particella 507  
Foglio 13 Particella 506  
Foglio 13 Particella 396  
Foglio 13 Particella 395

Pertanto il terreno particella 505 del Foglio 13 del Catasto Terreni risulta già particella 11 e 395.

**QUESITO N°4 – predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 19.04.2011 al nn. 6341/779, atto notaio Sindona Maria Teresa (Viterbo) del **12.04.2011**, rep. 5078/3574 per Euro 170.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 340.000,00 contro \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ 09 \_\_\_\_\_ cod. fisc \_\_\_\_\_, a favore del **Banco di Sardegna Spa** con sede in Sassari, facente parte del Gruppo Bancario "Banca Popolare dell'Emilia Romagna", gravante sugli immobili in oggetto;
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da **ruolo e avviso di addebito esecutivo** del 14 ottobre 2016, iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 17 ottobre 2016 ai nn. 14161/1984 di formalità a favore di \_\_\_\_\_ A, con sede legale in Roma, cod. fisc \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per la complessiva somma di euro 57.441,68 (capitale di Euro28.720,84) (All. \_\_\_\_\_ zione);
- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 26 maggio 2021 repertorio 842, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 24 giugno 2021 ai nn. 10197/8193 di formalità a favore di \_\_\_\_\_ de il \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ to a \_\_\_\_\_

**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;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati al sig. \_\_\_\_\_ me da seguente elenco:

- Planimetrie dei piani seminterrato e terra del fabbricato in Strada Campitella n. 1, Vitorchiano (VT) (All.1);
- Estratto di mappa del fabbricato (All.1)
- Estratto di mappa del terreno (All.1).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Vitorchiano faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Richiesta condono L.326/2003 con stralcio progettuale (rilascio non reperibile in archivio) (All.6);
- DIA 2011 prot. 2648 con stralcio elaborato grafico (All.3) del 30.03.2011;
- DIA 2005 prot. 9084 con stralcio elaborato DEL 20.10.2005 (All.4);
- PERMESSO DI SANATORIA EDILIZIA del 28.07.2005 (All.5);
- CONCESSIONE IN SANATORIA prot. 4388 del 07.12.2004 (All.6);
- CONCESSIONE EDILIZIA N.34 prot. 3274 del 08.07.2003;
- CDU del terreno (All.13).

**QUESITO N° 6** - **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

La scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Vitorchiano il certificato di residenza del sig. \_\_\_\_\_ esso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo l'estratto dell'atto di matrimonio, che si allegano alla presente relazione (All.14), dai quali si evince che il sig.

\_\_\_\_\_ siede in \_\_\_\_\_ che ha contratto matrimonio in Viterbo in data 29.07.1996 in regime di separazione dei beni.

**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.), corredando la relazione di documentazione fotografica;

#### Localizzazione

Trattasi di un ex fabbricato rurale con modifica di destinazione in residenziale e terreno di pertinenza per complessivi mq. 5.665, sito nel Comune di Vitorchiano (VT), precisamente in strada Campitella n.1.

Vitorchiano è un paese della provincia Viterbo di circa 5.200 abitanti e dista dal Capoluogo 9 Km. Trattasi di un Comune collinare che si estende ai piedi dei Monti Cimini il cui antico borgo è abbarbicato su una rupe di peperino a 285 metri di altezza delimitata da grossi burroni che confluiscono nel vicino torrente Acqua Fredda. Il paese è noto per le attività legate alla lavorazione e all'estrazione del peperino e per essere inserito nella prestigiosa lista dei Borghi più Belli d'Italia.

#### Descrizione dei beni:

I beni in stima comprendono:

- **Abitazione unifamiliare, ex fabbricato rurale, con terreno di pertinenza** che si sviluppa ai piani S1 e T, composto al piano S1 da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, intercapedine esterna; al piano T, raggiungibile tramite scala interna, da due camere, bagno, balcone. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione; costruito come fabbricato agricolo nel 2003 ed in seguito oggetto di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso in abitativo. La proprietà si raggiunge percorrendo Strada Campitella, una strada consortile equiparata ad una vicinale pubblica; l'accesso esclusivo avviene tramite un cancello pedonale e carrabile.
- **terreno di pertinenza** per complessivi mq. 5.665, parte pianeggiante e parte in pendenza.

**Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.**

**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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

**QUESITO N°9 – verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi per tutti i beni.

Dall'esame delle planimetrie catastali e dalla verifica effettuata durante il sopralluogo del 1 aprile 2022 (All.7) non si riscontrano difformità.

Si rileva l'esistenza di una struttura in legno non autorizzata, sita poco distante dall'abitazione adibita a magazzino/deposito di circa m.5,00 di lunghezza, m. 4,00 di larghezza e m. 2,30 di altezza; per la destinazione agricola della zona e del terreno di pertinenza, detta struttura non può essere sanata, pertanto dovrà essere smontata e smaltita. Si stima un costo di Euro 10.000,00 per lo smontaggio, il trasporto e lo smaltimento che verrà decurtato dal valore di stima.

**QUESITO N°10** – segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

**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;

Nulla da segnalare.

**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;

Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo non si riscontrano variazioni e/o aggiornamenti catastali necessari.

**QUESITO N°13** – indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili in pignoramento ricadono in zona E "agricola".

Quanto ai terreni si riportano le destinazioni rilevate dal CDU (All.13):

I terreni identificati al foglio 13 particelle 505 e 507 ricadono in zona E "agricola" soggetta al vincolo idrogeologico di cui al RD. n.3267/23 smi.

La particella 505/parte del foglio 13 ricade all'interno della fascia di rispetto del Centro Storico cs\_442 di PTPR.

I terreni sopra elencati non sono gravati da usi civici, come da Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Vitorchiano (All.13).

**QUESITO N°14** – indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

In merito alla situazione urbanistica dei beni, si fa presente che trattasi di un fabbricato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Richiesta condono L.326/2003 con stralcio progettuale (rilascio non reperibile in archivio) (All.6);
- DIA 2011 prot. 2648 con stralcio elaborato grafico del 30.03.2011 presentata da \_\_\_\_\_, per varianti non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (All.3);
- DIA 2005 prot. 9084 per la realizzazione di un'intercapedine sul lato controterra del fabbricato, di una scala esterna di collegamento tra i due piani, di tramezzature interne e di opere di finitura del fabbricato, del 20 ottobre 2005 presentata da \_\_\_\_\_ (All.4);
- PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA PROT. 6520 per interventi ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico del 28.07.2005, presentato da \_\_\_\_\_ (All.5);
- CONCESSIONE IN SANATORIA prot. 4388 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso del 7.12.2004 presentata da \_\_\_\_\_, con oblazioni interamente pagate per un importo totale di euro 6.721,00 (All.6);
- CONCESSIONE EDILIZIA n.34 prot. 3274 per l'edificazione del fabbricato del 8.07.2003 presentata da Sacchi Claudio.

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vitorchiano e sopra elencata, si rileva che, **in seguito alla richiesta di condono del 2003** e in seguito al pagamento delle oblazioni richieste, **non risulta rilasciato e/o non risulta reperibile presso l'archivio del Comune alcun titolo concessorio**, pertanto, al fine del completamento della pratica, l'eventuale aggiudicatario potrà richiedere detto titolo presentando una semplice domanda all'Ufficio Tecnico comunale senza costi aggiuntivi.

Successivamente al 2011 non sono state presentate richieste o rilasciati titoli autorizzativi. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria catastale non si riscontrano difformità.

**QUESITO N°15** – verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle verifiche effettuate presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Vitorchiano, si rileva la presentazione della CONCESSIONE IN SANATORIA prot. 4388, ai sensi del decreto legge del 30 settembre 2003 n. 269 convertito in legge in data 24 novembre 2003 n. 326, per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, presentata da \_\_\_\_\_ uata 7.12.2004; le relative oblazioni

risultano interamente pagate per un importo totale di euro 6.721,00 (All.6). Si precisa che non risulta rilasciato e/o non risulta reperibile presso l'archivio del Comune alcun titolo concessorio, pertanto al fine del completamento della pratica, l'eventuale aggiudicatario potrà richiedere detto titolo presentando una semplice domanda all'Ufficio Tecnico comunale senza costi aggiuntivi.

**QUESITO N°16** – verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I terreni in pignoramento non sono gravati da usi civici, come da Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Vitorchiano (All.13).

**QUESITO N°17** – indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per le caratteristiche dei beni in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sull'immobile.

**QUESITO N°18** – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La sottoscritta ritiene di vendere i beni in un **LOTTO UNICO**.

**QUESITO N°19** - dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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;

Per la natura e l'ubicazione dei beni in stima, si ritiene corretta la stima in un unico lotto per i seguenti beni appartenenti al sig.

Comune di Vitorchiano, diritti di piena proprietà (1/1) del sig.

);

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	13	507	Strada Campitella n. 1	A/2	1	Mq. 121 117 escluso aree scoperte	€ 216,91
Terreni	13	505	---	---	unica	56 are 65 ca	Dominicale

							€ 5,56 Agrario € 1,46
Terreni	13	507	Strada Campitella	Ente urbano	---	Mq. 65	---
<b>SUPERFICIE TOTALE TERRENI</b>						<b>MQ 5.730</b>	

**QUESITO N°20** – accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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;

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati atti di locazione presso l'anagrafe Tributaria di Viterbo, come da attestazione allegata (All.15).

**QUESITO N°21** – ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

I beni risultano occupati dal debitore esecutato.

**QUESITO N°22** – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore 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);

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°23** – indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

In base al PRG del Comune di Vitorchiano approvato con DGR n. 856/2001, i terreni in stima sono soggetti ai seguenti vincoli:

- Le particelle 505 e 507 del foglio 13 ricadono nel vincolo Idrogeologico;
- La particella 505/parte del foglio 13 ricade all'interno della fascia di rispetto del Centro Storico.

**QUESITO N°24** – determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

## **LOTTO UNICO**

### **CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

**Abitazione unifamiliare, ex fabbricato rurale, sita in Vitorchiano, Strada Campitella n. 1,** posta ai piani seminterrato-terra, composta al piano S1 da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, intercapedine esterna; al piano T da due camere, bagno, balcone; con accesso esclusivo tramite cancello pedonale e carrabile; costruito come fabbricato agricolo nel 2003 ed in seguito oggetto di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso in abitativo. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vitorchiano (VT) al foglio 13, particella 507, cat. A/2, classe 1, superficie catastale totale mq. 121, escluse aree scoperte mq. 117, rendita € 216,91; identificato al Catasto Terreni del Comune di Vitorchiano (VT) al foglio 13, particella 505 di are 56 e ca 65, R.D. € 5,56, R.A. € 1,46;

**Terreno di sedime del fabbricato** censito al catasto Terreni al foglio 13 particella 507, ente urbano di mq. 65;

**Terreno di pertinenza** censito al catasto Terreni al foglio 13 particella 505 di mq. 5.665.

### **CONSISTENZA APPARTAMENTO E ACCESSORI:**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

#### **Superficie netta appartamento**

Ingresso/soggiorno/cucina	mq. 31,90 x h 2,65
Disimpegno	mq. 2,93 x h. 4,00
Camera 1	mq. 17,56 x hm 3,00
Camera 2	mq. 13,40 x hm 2,90
Bagno 1	mq. 6,68 x h. 2,65
Bagno 2	mq. 6,30 x h 2,65
<b>Sommano</b>	<b>mq. 78,77</b>

#### **Superficie netta accessori**

Vano scala	mq. 8,00
Balcone	mq. 11,60
Intercapedine	mq. 16,30
<b>Sommano</b>	<b>Mq 35,90</b>

<b>Superficie lorda appartamento</b>	<b>mq. 90,58</b>
<b>Superficie lorda accessori</b>	<b>mq. 46,35</b>
<b>Sommano</b>	<b>Mq. 136,93</b>

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
appartamento	1	78,77	90,58	90,58
Accessori	0,50	35,90	46,35	23,17
<b>TOTALE</b>		<b>114,67</b>	<b>136,93</b>	<b>113,75</b>

Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 113,75 che si arrotonda a mq. 113,00.

#### CONSISTENZA TERRENI P.LLE 505 e 507:

Si ritiene che la valutazione della particella 507, sedime del fabbricato di mq. 65, sia compresa nella stima dell'abitazione sopra calcolata. Pertanto, la sottoscritta reputa di procedere solo con la stima del terreno di pertinenza corrispondente alla particella 505, come di seguito.

La presente valutazione riguarda il seguente terreno di pertinenza come di seguito identificato:

FOGLIO	P.LLA	CAT.	UBICAZIONE	HA	ARE	CA	REDDITO DOM.LE	REDDITO AGR.	QUOTA POSSESSO
13	505	Seminativo arborato	Strada Campitella n.1	0	56	65	Euro 5,56	Euro 1,46	1/1
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>						56	65		

Pertanto la superficie da stimare risulta di mq. 5.665.

**QUESITO N°25-** indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegjudiziarie.it](http://astegjudiziarie.it); 25.2 specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

#### STIMA DEL LOTTO UNICO:

Per la stima del valore dei fabbricati, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Viterbo nella Fascia zona centro.

Nella determinazione del valore medio unitario si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Per l'appartamento detto valore medio unitario risulta essere di euro 1.300,00/mq

Pertanto euro 1.300,00 x mq. 113,00= euro 146.900,00

**L'importo stimato per l'appartamento è pari a  
Euro 146.900,00**

Per la determinazione del più probabile **valore di mercato dei terreni** in stima si ritiene opportuno determinare un valore di riproduzione, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e del più probabile valore di mercato di beni con la stessa utilizzazione (Seminativo-Nocchieleto-Uliveto) prevista dallo strumento urbanistico. Dall'indagine eseguita sul posto e dai dati rilevati attraverso i valori agricoli medi (VAM) scaturisce quanto segue:  
**il valore medio unitario del terreno p.lla 505 è equivalente a:**

**p.lla 505: mq. 5.665 x € 2,50 = € 14.162,00**

**L'importo stimato per la p.lla 505 del foglio 13 è pari a :  
Euro 14.162,00**

Alla luce di quanto sopra l'importo totale, abitazione + terreno di pertinenza, è pari a :

	Euro 146.900,00 + per l'abitazione
	<u>Euro 14.162,00</u> per il terreno di pertinenza
<b>Sommano</b>	<b>Euro 161.062,00</b>
	<b>Che si arrotondano a Euro 160.000,00</b>

#### **CONCLUSIONI**

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, il **valore di mercato degli immobili** di proprietà del SIG, per l'intera quota (1/1), siti nel comune di Vitorchiano (VT), Strada Campitella n. 1, è pari a:

**Euro 160.000,00  
(diconsi euro centosessantamila/00)**

All'importo sopra indicato occorre detrarre gli oneri per lo smontaggio, il trasporto e lo smaltimento del magazzino in legno, come meglio descritto in risposta al quesito n.9, che si stimano equivalenti a Euro 10.000,00.

**pertanto il valore complessivo del LOTTO unico da porre in vendita è di**

**€ 160.000,00 –  
€ 10.000,00 =  
€ 150.000,00**

**IL VALORE DEL LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI  
€ 150.000,00  
(diconsi euro centocinquantamila/00)**

**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;

Si ipotizza un utile collocamento dei beni sia come abitazione unifamiliare che come struttura ricettiva.

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

Nulla da segnalare.

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

Il CTU ottempera.

**QUESITO 29-** invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Il CTU ottempera

**QUESITO 30** - depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno del 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;

Il CTU ottempera

**QUESITO 31** - intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

Il CTU ottempera

**QUESITO 32** - predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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;

Il CTU ottempera.

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

Il CTU ottempera.

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

Il CTU ottempera.

**QUESITO 35** - **alleggi** 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 sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 20 aprile 2022

Il C.T.U.  
Arch. Patrizia Loiali