

Arch. Leonardo Landi

✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

☎ Tel. 0761253604 - Cell. 3398781749

## **TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

*SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliare N° 222/2022

Promossa da “**Intesa San Paolo SPA**/..... “

*Custode: Dott. Avv. Daniela Locci*

Rinvio udienza 24/01/2024

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Con ordinanza del Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo il sottoscritto arch. Leonardo Landi iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Viterbo e all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo col n° 221 con decreto del 11/05/2023 è stato nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 222/2022 "Intesa San Paolo SPA /....."

Il giuramento di rito con la formulazione dei quesiti è stato effettuato il giorno 06/07/2023.

### **BENI GRAVANTI NELLA ESECUZIONE**

L'immobile e i relativi frutti, accessori e pertinenze gravanti nella procedura, così come indicato sull'atto di pignoramento, risulta essere:

diritti di piena proprietà della intera quota della abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Castel Sant'Elia (VT) censita al C.F. foglio 7 particella 801 sub. 19 cat. A/2.

### **RISPOSTA AI 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. 5 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Dall'esame della relazione notarile in atti redatta dal Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), e della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta che la documentazione è completa e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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;

Sono state acquisite e riportate in allegato la visura storica catastale della U.I. pignorata (All. n. 1) e dell'area dove ricade il fabbricato in cui è posta la stessa U.I. (All. n. 2).

Dall'esame della documentazione è stata accertata la correttezza dei dati catastali e l'idoneità degli stessi alla loro esatta identificazione

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) **ed indichi tutti** i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni

catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Dall'esame della ispezione alla Conservatoria RR.II. (All. n. 3), così come risulta dalla documentazione in atti, si evince che i beni oggetto del presente pignoramento alla data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

### ***Nel Ventennio***

- Come risulta dalla copia dell'atto notarile allegato (All. n. 4), detto immobile è pervenuto alla eseguita dalla “.....” con sede in Castel Sant'Elia (VT) – C.F.

....., con atto di compravendita del notaio Tedeschi Porceddu Federico di Civita Castellana (VT) rep. n. 25629/13431, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Viterbo il 01/12/2009 ai nn. 19852 di Reg. Part. e 138301 di Reg. Gen. All'art. 8 viene riportato che la signora ..... è coniugata in regime patrimoniale di divisione di beni.

- Precedentemente, il terreno dove è stato edificato il fabbricato sito in Castel Sant'Elia identificato in catasto al foglio 7 p.lla 578, era pervenuto alla “.....”, per la quota dell'intero in piena proprietà dalla signora ..... nata a Castel Sant'Elia (VT) il 09/11/1936 C.F. ...., con atto di compravendita allegato del 22/03/2005 del notaio Castaldi Adriano di Tuscania (VT) rep. n. 9769/4859, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Viterbo il 31/03/2005 ai nn. 865 di Reg. Part. e 5939 di Reg. Gen il 31/03/2005.

### ***Ante ventennio***

Alla signora ....., come risulta dalla copia dell'atto di successione allegato (All. n. 5), l'intera proprietà del terreno, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 7 particella 205, era pervenuto per successione legittima al padre .....nato a Castel Sant'Elia (VT) il 14/10/1910 C.F. ...., deceduto il 07/12/1976, denuncia n.48 volume 549, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 16/03/1978, trascritta il 01/04/1978 ai nn. 3073/2669.

Si evidenzia, come riportato sullo stesso atto allegato, che la moglie del de cuius (sig.ra ..... ) ha rinunciato all'eredità con atto De Santis registrato a Viterbo il 24/01/1977 al n. 594 Mod. 1, lasciando come unica erede la figlia .....

### ***Passaggi storico/catastali***

#### **Unità immobiliare dal 09/11/2015**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) Catasto Fabbricati Foglio 7 Particella 801 Sub. 19, Via della Bandita n. SNC Piano 1, A2, Classe 2 vani 3,5 superficie catastale mq.47 Rendita Euro 289,22

INTESTATO

..... nata a Roma (RM) il 05/08/1964 (1) Proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C269 - Foglio 7 - Particella 801

**Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2007**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) Catasto Fabbricati Foglio 7 Particella 801 Sub. 19, Via della Bandita n. SNC Piano 1, A2, Classe 2 vani 3,5 Rendita Euro 289,22

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2007 Pratica n.VT0175863 in atti dal 17/09/2007  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10290.1/2007)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2007**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) Catasto Fabbricati Foglio 7 Particella 801 Sub. 19, Via della Bandita n. SNC Piano 1, A3, Classe 2 vani 3 Rendita Euro 193,67

-Situazione degli intestati dal 12/11/2009

.....nata a Roma (RM) il 05/08/1964 (1) Proprietà 1/1

Dati derivanti da: Atto del 12/11/2009 Pubblico ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Sede Civita Castellana (VT) Rep. n. 25629 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.13830.1/2009 Reparto PI di Viterbo in atti dal 03/12/2009

-Situazione degli intestati dal 21/06/2007

.....Sede in Nepi (VT) (1) Proprietà 1/1 fino al 12/11/2009

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 21/06/2007 Pratica n. VT0140692 in atti dal 21/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1077.1/2007)

-----

**Area di enti urbani e promiscui dal 12/06/2007**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) C.T. Foglio 7 Particella 801. Ente Urbano Are 12 Ca.33

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 12/06/2007 Pratica n. VT0135551 in atti dal 12/06/2007 (n. 135551.1/2007)

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:7 Particella:578 ;

**Mappali Fabbricati Correlati**

Codice Comune C269 - Foglio 7 - Particella 801

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/12/1990**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) C.T. Foglio 7 Particella 578. Seminativo, Classe 2, Are 12 Ca.33  
Red. Dom. di Euro 5,41 Reddito Agrario di Euro 2,55

-Situazione degli intestati dal 22/03/2005

.....Sede in NEPI (VT) (1) Proprietà 1/1 fino al 12/06/2007

Dati derivanti da: Atto del 22/03/2005 Pubblico ufficiale Castaldi Adriano Sede Tuscania (VT) Repertorio n. 9769 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 3865.1/2005 Reparto PI di Viterbo in atti dal 04/04/2005

-Situazione degli intestati dal 04/12/1990

.....nata a Castel Sant'Elia (VT) il 09/11/1936 (1) Proprietà fino al 22/03/2005

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 04/12/1990 in atti dal 29/10/1991 TF1623/90,15209/90 (n. 60266.3/1990)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:547 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:575 ; Foglio:7 Particella:576 ; Foglio:7 Particella:577 ; Foglio:7 Particella:579 ;

Foglio:7 Particella:580 ;

### **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/01/1990**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) C.T. Foglio 7 Particella 547. Seminativo, Classe 2, Are 73 Ca.70

Red. Dom. di L. 62.645 Reddito Agrario di L. 29.480

Situazione degli intestati dal 31/01/1990

.....nata a Castel Sant'Elia (VT) il 09/11/1936 (1) Proprietà fino al 04/12/1990

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 31/01/1990 in atti dal 29/10/1991 TF 28/88-89A (n. 12569.2/1990)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:205 ; Foglio:7 Particella:544 ; Foglio:7 Particella:545 ; Foglio:7 Particella:546 ;

Foglio:7 Particella:548 ;

### **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/06/1982**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) C.T. Foglio 7 Particella 205. Seminativo, Classe 2, Ha 2 Are 42

Ca.68 Red. Dom. di L. 206.278 Reddito Agrario di L. 97.072

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/06/1982 in atti dal 28/03/1984 (n. 11283)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:430 ; Foglio:7 Particella:431 ; Foglio:7 Particella:432 ; Foglio:7 Particella:433 ;

### **Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/1982**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) C.T. Foglio 7 Particella 205. Seminativo, Classe 2, Ha 2 Are 54

Ca.88 Red. Dom. di L. 216.648 Reddito Agrario di L. 101.952

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/05/1982 in atti dal 28/03/1984 (n. 10783)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:7 Particella:427 ;

### **Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/1982**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) C.T. Foglio 7 Particella 205. Seminativo, Classe 2, Ha 2 Are 59

Ca.08 Red. Dom. di L. 220.218 Reddito Agrario di L. 103.632

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/03/1982 in atti dal 28/03/1984 (n. 9383)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:7 Particella:428 ;

### **Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/1979**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) C.T. Foglio 7 Particella 205. Seminativo, Classe 2, Ha 2 Are 65

Ca.18 Red. Dom. di L.225.403 Reddito Agrario di L. 106.072

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 12/05/1979 in atti dal 28/03/1984 (n. 2583)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:7 Particella:388 ;

### **Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/1978**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) C.T. Foglio 7 Particella 205. Seminativo, Classe 2, Ha 2 Are 81  
Ca.10 Red. Dom. di L.238.935 Reddito Agrario di L. 112.440

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 15/07/1978 in atti dal 28/03/1984 (n. 1683)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:368 ; Foglio:7 Particella:369 ; Foglio:7 Particella:370 ; Foglio:7 Particella:371 ;

Foglio:7 Particella:372 ;

### **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

Comune di Castel Sant'Elia (VT) C.T. Foglio 7 Particella 205. Seminativo, Classe 2, Ha 3 Are 03  
Ca.10 Red. Dom. di L.257.635 Reddito Agrario di L. 121.240

-Situazione degli intestati dal 07/12/1976

.....nata a Castel Sant'Elia (VT) il 09/11/1936 (1) Proprieta' fino al 04/12/1990

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/12/1976 Sede VITERBO (VT)

Registrazione Volume 549 n. 48 registrato in data 04/04/1977 - Voltura n. 1088.1/1985 in atti dal 17/01/1989

-Situazione degli intestati dal 04/05/1972

.....nato a Castel Sant'Elia il 14/10/1910-Da verificare fino al 07/12/1976

Dati derivanti da: Atto del 04/05/1972 Pubblico ufficiale Segretario Com Sede Castel Sant'Elia (VT)

Repertorio n. 1 - UR Sede Civita Castellana (VT) Registrazione Volume 100 n. 505 registrato in data  
17/05/1972 - Voltura n. 8273 in atti dal 02/01/1973

-Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1 .....nato a Castel Sant'Elia (VT) il 14/10/1910 MRTFNC10R14C269Y Livellario fino al 04/05/72

2 Comune di Castel Sant'Elia (4) Diritto del concedente fino al 04/05/1972

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/12/1969

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);

Dall'esame della documentazione notarile in atti, della quale ne è stata preliminarmente rilevata la completezza, attraverso le ispezioni ipotecarie effettuate in conservatoria (All. n. 3), risulta che sull'immobile oggetto del presente pignoramento nell'arco dei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento del 10/01/2023 siano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 11/02/2006 – Reg. Part. 434 Reg. Gen. 2521 nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 07/02/2006 del Notaio Castaldi Adriano da Tuscania, rep. n° 11210, a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA con sede in Viterbo C.F. 01383000567, domicilio ipotecario eletto Viterbo, Via Mazzini N. 129. e contro .....  
..... con sede in Roma - C.F. 01814020564, per un montante ipotecario di € 600.000,00

ed un capitale di € 400.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Terreno in Castel Sant'Elia foglio 7 particella 578.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 31.10.2008 al n. 1848 di erogazione a saldo

- In data 31.10.2008 ai nn. 18510/1849 di frazionamento in quota

Frazione n. 1 per un montante di € 150.000,00 (Capitale € 100.000,00) Attribuita a

foglio 7 particella 801 sub.6

foglio 7 particella 801 sub.13

Frazione n. 2 per un montante di € 150.000,00 (Capitale € 100.000,00) Attribuita a

foglio 7 particella 801 sub.8

foglio 7 particella 801 sub.15

Frazione n. 3 per un montante di € 112.500,00 (Capitale € 75.000,00) Attribuita a

foglio 7 particella 801 sub.12

foglio 7 particella 801 sub.19

Frazione n. 4 per un montante di € 21.000,00 (Capitale € 14.000,00) Attribuita a

foglio 7 particella 801 sub.20

Frazione n. 5 per un montante di € 19.500,00 (Capitale € 13.000,00) Attribuita a

foglio 7 particella 801 sub.21

- In data 31.10.2008 al n. 1850 di restrizione di beni (non inerente)

- In data 31.10.2008 al n. 1851 di riduzione di somma

- In data 16.04.2015 al n. 392 di surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi

- In data 25.11.2015 al n. 1470 di surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi

- In data 18.03.2020 al n. 394 di surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120

- **TRASCRIZIONE** del 08/08/2013 Reg. part. 8228 Reg. Gen. 10882 - Costituzione di fondo Patrimoniale a rogito del Notaio Ferrara Guido da Napoli, rep. n° 391/326, a favore dei coniugi in regime di separazione dei beni .....nata a Roma il 05/08/1964 C.F.

..... e .....nato a Milano il 27/08/1966 C.F.

..... e contro la signora .....nata a Roma il 05/08/1964 C.F.

..... avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di

- Negozio e bottega (C1) in Fabrica Di Roma foglio 12 particella 520 sub.4

- Abitazione di tipo civile (A2) in Castel Sant'Elia foglio 7 particella 801 sub.19

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Castel Sant'Elia foglio 7 particella 801 sub.10

- Uffici e studi privati (A10) in Nepi foglio 11 particella 974 sub.3

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Nepi foglio 11 particella 974 sub.4

- **TRASCRIZIONE** del 12/11/2014 Reg. part. 11070 Reg. Gen. 13809 - Verbale di pignoramento immobili del 20/10/2014, Tribunale di Viterbo, rep. n° 1303 del 26/09/2022, a favore della Cassa Di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA con sede in Viterbo – C.F. 01383000567 e contro .....nata a Roma il 05/08/1964 C.F. .... avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Castel Sant'Elia (VT) foglio 7 particella 801 sub. 19
- **TRASCRIZIONE** del 10/01/2023 Reg. part. 250 Reg. Gen. 316 - Verbale di pignoramento immobili del 09/01/2023, Tribunale di Viterbo, rep. n° 975 del 09/01/2023, a favore della Intesa San Paolo SPA con sede in Torino – C.F. 00799960158 e contro .....nata a Roma il 05/08/1964 C.F. .... avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Castel Sant'Elia (VT) foglio 7 particella 801 sub. 19

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;

Per effettuare il controllo della corretta identificazione e individuazione del bene sono stati acquisiti e riportati in allegato: la Planimetria Catastale dell'appartamento (All. n. 6); l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni (atto ad individuare ciascuna unità immobiliare e le parti comuni all'interno del fabbricato) (All. n. 7); l'estratto di mappa catastale dell'area distinta al Foglio 7 Particella 801 del comune di Castel Sant'Elia dove ricade il fabbricato in cui è posto l'immobile pignorato (All. n. 8).

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);

Dall'estratto di matrimonio acquisito (All. n. 9) risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 23/05/2012 con il sig. ....nato a Milano il 27/08/1966.

Sul certificato risulta annotato che:

- i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- con successivo atto (riportato come Allegato n. 10), stipulato il 28/07/2013 dal notaio Guido Ferrara dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola n°391/326 del 28/07/2012 e trascritto il 08/08/2013 ai nn. 10882/8228 del 28/07/2013, è stato costituito un fondo patrimoniale a favore di entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni e contro la signora ....., avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in



regime di separazione dei beni di vari immobili, fra i quali risulta compreso quello  
oggetto del pignoramento (Abitazione di tipo civile (A2) in Castel Sant'Elia distinto in<sup>1</sup>  
C.F. al foglio 7 particella 801 sub.19).

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

### **Operazioni di sopralluogo**

Unitamente al Custode (che ne ha curato la convocazione), il giorno 27/07/2023 è stato effettuato il dovuto sopralluogo nell'immobile.

Durante la visita, alla quale è intervenuta la signora ....., madre del locatario dell'appartamento, si è proceduto ad ispezionare l'appartamento, prendere visione delle sue caratteristiche, eseguire un dettagliato rilievo ed effettuato le riprese fotografiche.

In allegato (All. n. 11) si riporta il verbale delle operazioni di sopralluogo.

### **DATI CATASTALI**

Come risulta dalla visura catastale allegata (All. n. 1) i dati catastali dell' U.I. è la seguente:

- Diritto di piena proprietà appartenente a ....., distinto al Catasto Fabbricati nel Comune di Castel Sant'Elia (VT) al Foglio 7, P.Illa 801 Sub. 19, Via della Bandita snc , Piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani.

Dati di superficie: Totale 47 mq, Totale escluse aree scoperte 39 mq. Rendita Euro 289,22.

Confina con U.I. al C.F. al Foglio 7 P.Illa 801 Sub 18 e vano scale.

I dati catastali dell'area di sedime del fabbricato in cui è posta l'U.I. pignorata, come risulta dalla visura catastale allegata (All. n. 2), sono i seguenti:

-Catasto terreni F. 7 P.Illa 801, Qualità "Area di Enti Urbani e promiscui" di superficie di mq 1233.

### **Descrizione e consistenza immobili**

L'immobile pignorato è sito a Castel Sant'Elia in via della Bandita, n. 21. La zona, come si può osservare dall'immagine satellitare allegata (All. n. 12), è posta in un'area urbanizzata ubicata nella fascia di espansione del nucleo centrale del paese.

Il bene è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un fabbricato condominiale costituito da due piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano seminterrato.

In esso trovano spazio vari locali box e magazzino al piano seminterrato, quattro appartamenti al piano terra e tre appartamenti al primo piano oltre a più spazi di B.C.N.C. di vario uso condominiale.

L'accesso agli appartamenti del fabbricato avviene da un vialetto pedonale condominiale che si affaccia sulla via pubblica dotato di cancello e citofono dal quale si accede al vano scala condominiale di distribuzione che risulta essere all'aperto ma comunque dotato di una copertura realizzata con struttura lignea.

Partendo dalle scale e salendo al primo piano, si arriva ad un ballatoio di distribuzione sulla destra del quale è situata la porta di ingresso all'appartamento pignorato.

L'unità immobiliare, la cui rappresentazione grafica dello stato attuale è riportata nel rilievo allegato (All. n° 13), è composta da un soggiorno con angolo cottura (mq 15.93 ca.), un piccolo disimpegno (mq 1.77 ca.), una camera da letto (mq 10.37 ca.), un bagno (mq 4.25 ca.) e una grande terrazza (mq 24.55 ca.). I vani abitabili hanno una altezza di 2.77 m ca. L'appartamento comprende inoltre un sovrastante sottotetto non abitabile di proprietà esclusiva a cui si accede tramite una scala a chiocciola posta nel soggiorno. Esso è composto da un unico vano avente una superficie utile di circa 33.04 mq. con soffitto a capanna di altezza interna variabile da circa 0,68 m ai lati a circa 2,20 m al centro. La zona del sottotetto con altezza superiore a 1.50 risulta avere una superficie di circa 15.50 mq. Il vano è dotato di due finestre ravvicinate che affacciano sopra al balcone del soggiorno e di una piccola porta/finestra, situata sulla parete opposta che si apre su un terrazzino (mq 6,40 ca) scomodamente accessibile data l'altezza ridotta del passaggio di circa 1 metro, e che funge da copertura del pianerottolo condominiale sottostante e da possibile via di accesso al tetto dell'edificio per effettuare interventi di manutenzione sulla copertura.

Complessivamente la superficie utile interna residenziale dell'appartamento (misurata al netto delle murature) è di mq 32.32 ca, le superfici non residenziali sono rispettivamente di mq 33.04 ca per il vano sottotetto e di mq 30.95 ca di terrazze (mq 24.55 + 6.40).

Nelle aree adiacenti al fabbricato sorgono edifici coevi che presentano caratteristiche di costruzione e di finitura esterna similari.

### ***Caratteristiche immobile***

Il fabbricato è stato realizzato da circa quindici anni e presenta una struttura in cemento armato tamponata con blocchi in laterizio e una copertura a falde di tetto rivestite con tegole portoghesi. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le finiture sono di medio livello e si presentano, per quanto è stato possibile osservare, in discreto stato di conservazione e manutenzione. Esse presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in piastrelle: interni con in ceramica 30x30 ca. ed esterni (dei terrazzi) in gres 15 x15 .;
- battiscopa in ceramica;
- pareti dei vani intonacate e tinteggiate;

- pareti del bagno e dell'angolo cucina rivestite con piastrelle in ceramica;
- scala interna di tipo prefabbricata a chiocciola con finitura in legno;
- porta d'ingresso di tipo blindato;
- porte interne in legno tamburato;
- finestre e porte-finestre in legno lucidato dotate di persiane;

La dotazione degli impianti è composta come segue:

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funzionante con caldaia a gas collocata sul balcone e radiatori in alluminio;
- impianto elettrico, telefonico, televisivo e citofonico sottotraccia.

Il vialetto condominiale di accesso al vano scala risulta pavimentato e recintato con muretti sormontati da ringhiera in ferro e cancello pedonale dotato di citofono.

Si riportano in allegato il rilievo eseguito (All. n. 13), la planimetria catastale (All. n. 6) e una serie di fotografie dell'unità immobiliare (All. n. 14).

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

I dati dell'immobile indicati nel pignoramento riferiscono alla particella catastale e, corrispondendo ai dati attuali, consentono la corretta identificazione dell'immobile.

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 di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Considerato che la descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza è limitata alla individuazione dei dati catastali e all'indicazione che l'appartamento è posto al piano primo, si dà atto che la relativa planimetria catastale è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi.

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;

L'immobile, così come catastalmente individuato, non include altre porzioni non pignorate

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;

Al Catasto Fabbricati l'U.I. pignorata (F. 7 P.IIa 801 sub 19) non risulta derivare da altre di maggiore consistenza rispetto a quella indicata sul titolo di provenienza.

In precedenza, prima che il fabbricato di cui l'U.I. pignorata fa parte fosse realizzato, al Catasto Terreni l'area derivava, come risulta dalla visura storica del C.T. (All. n. 2) e dall'elenco già riportato alla risposta del quesito n. 3, dalla originaria particella 205 successivamente frazionata.

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;

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi fatta eccezione per la parte riguardante il piano sottotetto dove si osserva la mancata rappresentazione dell'angusto terrazzino e del relativo uscio di accesso.

Per effettuare un eventuale aggiornamento della planimetria catastale per migliore rappresentazione grafica occorrerà presentare una variazione catastale i cui costi previsti sono presumibilmente di € 500,00.

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

Secondo lo strumento urbanistico comunale il lotto di terreno dove è stato edificato il fabbricato ricade nel PRG in Zona C, espansione sottozona C2, e l'utilizzazione abitativa dell'immobile è conforme a quella prevista dalle norme del piano 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### **Titolo edilizio**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto accertare che l'edificio è stato edificato inizialmente in base al Permesso di Costruire n. 51 del 26/09/2005 (All. n. 15) e successivamente, per le modifiche effettuate in corso di realizzazione, è stata presentata una D.I.A. in data 22/08/2007, per la quale risulta che il Comune ha rilasciato l'autorizzazione ambientale n. 4 del 08/01/2008 (All. n. 16).

*(Per entrambi le pratiche è stata ottenuta l'autorizzazione paesaggistica riportata rispettivamente negli allegati nn. 14 e 15. Per il P. di C. 51/2005: Determinazione regionale ambientale n. B2715 del 07/07/2005 – Per la successiva DIA: Autorizzazione ambientale n. 4/2008 del 08/01/2008)*

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta sostanzialmente conforme agli elaborati della suddetta D.I.A. in quanto:

- sulla tavola grafica (Tav n. 1) l'appartamento del primo piano, corrispondente a quello pignorato, risulta conforme allo stato di fatto e, pur non essendo riportata la pianta del piano sottotetto, è rappresentata la pianta della copertura in cui, come anche disegnato sulla sezione "C-C", è correttamente riprodotto il balconcino del piano sottotetto.
- sulla stessa tavola (Tav n. 1) nella planimetria dell'appartamento int. 5 del primo piano (quello corrispondente alla U.I. pignorata) è riportato in un angolo del soggiorno un riquadro che contiene la scala a chiocciola di collegamento al sottotetto.
- sull'elaborato fotografico (Tav n. 3) le facciate del fabbricato si presentano nelle condizioni attuali riportando, come si riesce a vedere all'interno della zona evidenziata sulla foto n. 4, la presenza del balconcino del piano sottotetto con la relativa finestrella di accesso.

### **Agibilità**

Dalle ricerche effettuate non risulta che sia stato rilasciato né richiesto il certificato di agibilità.

A tal riguardo si rileva che all'art 5) dell'atto di acquisto dell'immobile... "Le parti si danno reciprocamente atto di aver provveduto personalmente all'accertamento del rilascio del certificato

*di abitabilità e/o agibilità relativo al fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare alienata e quindi esonerano me Notaio da qualsiasi indagine al riguardo”.*

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;

Come risulta dalla attestazione allegata del 07/12/2023 Prot. n. 9386 (All. n. 17) rilasciata dall'ufficio tecnico comunale, gli immobili e l'area dove è posto il fabbricato distinta in Catasto al F. 7 P.lla 801, non ricade su area gravata da vincoli relativi ad Usi Civici.

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;

L'appartamento pignorato fa parte di un condominio composto da sette appartamenti e da vari locali box e magazzino. Dalle informazioni ricevute non risulta che sia stato nominato ufficialmente alcun amministratore e che alla gestione delle piccole spese per l'illuminazione delle parti comuni e per la pulizia scale si occupa direttamente uno dei condomini. La relativa quota di spesa condominiale per la U.I. pignorata si aggirerebbe intorno ai 300 €/anno.

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;

Trattasi di lotto unico costituito da un unico immobile non divisibile.

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;

L'appartamento è pignorato per l'intera quota appartenente alla debitrice esecutata.

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- Al momento del sopralluogo del 27/07/2023, come risulta dai documenti prodotti al custode dall'intervenuta, l'appartamento risultava occupato dal sig. ....(C.F. ....) in virtù di un contratto di affitto registrato il 11/08/2022 al n. 1831 serie 3T in scadenza il 01/08/2023 che prevedeva un canone di € 350,00/mese.
- Successivamente, a seguito della mia richiesta pec inviata all'Agenzia delle Entrate il 14/07/23 e reiterata in data 19/09/23, l'ufficio preposto mi produceva in data 20/09/23 copia di un successivo contratto di locazione ad uso abitativo (All. n. 18) a favore dello stesso sig. .... presentato e registrato in data 25/07/2023 al n. 5765 serie 3T, in epoca cioè successiva alla data della trascrizione del pignoramento. Tale contratto è stato redatto per una durata di quattro anni dal 01/07/2023 al 30/06/2027. Esso prevede un canone locativo di € 100,00 al mese con il patto, riportato all'art. 7), che il locatario dovrà eseguire le migliorie concordate con il proprietario. Si osserva però che la descrizione e la quantificazione di tali migliorie non è specificatamente riportata sull'atto registrato. Si osserva inoltre che sempre su quest'ultimo contratto di locazione firmato, benché presentato e registrato nell'anno in corso, è riportata la data del 06/07/2022.

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;

Viste le caratteristiche dell'immobile e i prezzi di mercato, si ritiene che il più probabile valore locativo dell'appartamento possa essere di € 350,00/mese.

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

procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Non ricorre il caso.

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;

Da quanto è stato possibile desumere non risulta che l'immobile sia soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

### **Obblighi**

Sull'immobile, come indicato all'art. 3 dell'atto di provenienza allegato (All. n. 4), gravano gli obblighi derivanti dalla convenzione edilizia a favore del comune di Caste Sant'Elia stipulata dal notaio Luigi De Santis di Caprarola (VT) del 20/04/90 rep. 21721/7613 trascritto alla Conservatoria RRII di Viterbo il 27/04/1990 al n. 4316 di formalità che si riporta in allegato (All. n. 19).

A riguardo si evidenzia che il comune di Castel Sant'Elia con Delibera Consiliare n. 8 del 24/03/2007 (vedi All. n. 20) ha deliberato di approvare il collaudo delle opere di urbanizzazione e di acquisire tutte le opere di urbanizzazione previa stipula di atto notarile per la cessione delle aree private al Comune.

Dalle informazioni ricevute presso gli uffici comunali risulta che l'atto di trasferimento delle aree al Comune, pur se predisposto per la firma, non è stato ancora stipulato per problematiche di carattere burocratico dovute al fatto che alcuni dei proprietari che dovevano intervenire alla firma sono deceduti e si è in attesa di individuare tutti gli aventi causa.

Il Comune di Castel Sant'Elia provvede a garantire l'esercizio dell'impianto di pubblica illuminazione e a sostenere a proprio carico le spese per l'utenza elettrica.

- Non risultano diritti demaniali o usi civici dell'area dove è posto l'immobile.

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: 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 ;

La determinazione del valore è effettuata col metodo della stima sintetico comparativa, che consiste nell'applicare al parametro mq commerciale il più probabile valore di mercato determinato sulla base di indagini compiute in loco presso agenzie immobiliari e attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari delle banche dati ufficiali del territorio opportunamente adattate allo scopo.

Tenuto conto:

- delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e di quanto rilevato e sopra evidenziato;
- del taglio di consistenza dell'appartamento;
- dei prezzi al metro quadro indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (2° sem. 2022) che variano fra € 750,00 e 1.100,00/mq lordi per le abitazioni in normale stato di conservazione e fra € 1.100,00 a € 1.400,00/mq lordi per le abitazioni in ottimo stato di conservazione;
- dei prezzi al metro quadro indicati dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo (1° sem. 2020) che per le abitazioni in buono stato abitabili variano da € 600,00 a € 900,00/mq mentre per quelle nuove o ristrutturate variano da € 1.200,00 a € 1.300,00/mq;
- dei prezzi di vendita riscontrati da indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e in rete per immobili simili a quelli in oggetto;
- dei dati riscontrati sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) per immobili posti in vendita sullo stesso territorio;
- della attuale situazione del mercato immobiliare;
- l'immobile è interessato da contratto di locazione non opponibile in quanto registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Si ritiene congruo per l'appartamento pignorato stabilire che il prezzo di applicazione sia di 1.300,00 €/mq commerciale;

Dal valore ottenuto verranno detratti i costi da sostenere per la presentazione della variazione catastale calcolati in complessivi € 500,00.

## LOTTO UNICO

Abitazione di tipo civile ubicata a Castel Sant'Elia (VT) censita al C.F. al F. 7 P.lla 801 Sub 19

### **Calcolo della consistenza commerciale e del valore dell'immobile**

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, le varie tipologie di superfici utili vengono moltiplicate per dei coefficienti di ragguglio che tengono conto della destinazione, della utilizzazione, delle caratteristiche, della conservazione, ecc.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. utile Mq	Coefficiente di ragguglio	Sup. commerciale Mq
Superficie residenziale utile interna Piano primo	32.32	1	32.32
Superficie non residenziale esterna (balcone piano primo)	24.55	0.5	12.28
Superficie non residenziale: sottotetto non abitabile H>1.50	15.50	0.6	9.30
Superficie non residenziale: sottotetto non abitabile H<1.50	17.54	0.3	5.26
Superficie del terrazzino del piano sottotetto	6.40	0.3	1.92
<b>TOTALE</b>			<b>62.08</b>

- Determinazione valore: € 1.300,00 x 62.08 = € 80.704,00

- A detrarre spese da sostenere per aggiornamento catastale: € 500,00

TOTALE € 80.204,00

**Che in si arrotonda C.T. a € 80.200,00 Diconsi (ottantamila duecento/00)**

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;

Considerato quanto indicato, si ritiene che lo stesso abbia discrete prospettive di collocamento sul mercato nel medio termine.

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;

- Il bene alla data della trascrizione del pignoramento risultava interessato da contratto di locazione annuale scaduto successivamente il 01/08/2023, ad un canone di € 350,00/mese che si ritiene congruo.

- Dopo la scadenza del suindicato contratto locativo e successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, il bene pignorato risulta interessato da contratto di locazione quadriennale registrato in data 25/07/2023 ad un canone di € 100,00/mese con il patto riportato all'articolo 7) che il locatario dovrà eseguire le migliori concordate con il proprietario. Si osserva che la descrizione e

la quantificazione di tali migliorie non è specificatamente riportata sull'atto registrato.

Si ritiene che il contratto quadriennale, essendo stato registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento del 10/01/2023, non sia opponibile alla procedura e che il canone di locazione di € 100,00/mese (non essendo precisati e quantificati i costi delle migliorie concordate) sia inadeguato.

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 il termine di cui ai punti successivi, in mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia).

.....

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

La presente consulenza è stata inviata all'esecutata per le osservazioni tramite posta raccomandata nei termini previsti, come risulta dalla ricevuta postale allegata.

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

- 32) predisponga, 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) 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);
- 34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 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 il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, e.
  - 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;

Oltre a tale documentazione, come richiamati nei vari capitoli, vengono allegati alla CTU una serie di documentazione risultante dall'elenco riportato nella pagina seguente.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 18/12/2023

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

## ALLEGATI

- Allegato n° 1: Visura storica C. F. - F. 7 P.lla 801 sub 19 (Appartamento)
- Allegato n° 2: Visura storica C. T. – F. 7 P.lla 801 (Area enti urbani)
- Allegato n° 3: Visura Ipotecaria Conservatoria RRII
- Allegato n° 4: Atto ventennale di provenienza appartamento
- Allegato n° 5: Atto ultraventennale di provenienza
- Allegato n° 6: Planimetria catastale U.I. F. 7 P.lla 801 sub 19
- Allegato n° 7: Elaborato Planimetrico del fabbricato con elenco subalterni
- Allegato n° 8: Estratto di mappa F. 7 P.lla 801
- Allegato n° 9: Certificato di Matrimonio
- Allegato n° 10: Atto costituzione fondo patrimoniale
- Allegato n° 11: Verbale di sopralluogo
- Allegato n° 12: Immagine satellitare della zona
- Allegato n° 13: Rilievo stato di fatto immobile
- Allegato n° 14: Elaborato fotografico
- Allegato n° 15: Titolo Edilizio originario C.E. n. 51 del 26/09/2005
- Allegato n° 16: Successiva D.I.A. finale
- Allegato n° 17: Certificazione per Usi Civici
- Allegato n° 18: Certificazione Agenzia Entrate inesistenza contratti locazione
- Allegato n° 19: Convenzione edilizia
- Allegato n° 20: Delibera Consiliare n. 8 del 24/03/2007