

TRIBUNALE DI VITERBO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.117/2022

SIRIO NPL SRL

CONTRO

██████████

G. E. DOTT. FEDERICO BONATO

\*\*\*\*\*

RELAZIONE TECNICA PROVVISORIA C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Agnelli, residente in Vasanello, via John Fitzgerald Kennedy n.16, iscritto al n.1069 del Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione di cui sopra ed il giorno 22/02/2023 prestava giuramento. Acquisiva il fascicolo sul portale relativo e consultava il documento contenente i quesiti.

Riceveva convocazione per il giorno 02/03/2023 da parte del custode Dott. Sante Bini e si recava in tale data, presso l'immobile oggetto di perizia. Il giorno stabilito effettuava l'ingresso, in presenza del Custode e del Sig. ██████████, figlio del legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto effettuava i rilievi tecnici e fotografici.

L'immobile è situato nel Comune di Viterbo, in via Aurelio Saffi n. 123 – 125 e via della Pace n.3, piano terra, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 174, particella 189, subalterno 8, categoria C/1 di classe 5° di mq.64 con Rendita Catastale pari ad € 2.654,18 e consiste in un locale ad uso commerciale.

## 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, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui 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 di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

**7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**

**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'identificazione del bene;

**c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 6° della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**19)** **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di 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 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 utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

**22)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come 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: 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;**

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

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

**28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni 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 di giustizia;**

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

- a) la planimetria del bene;
- b) la visura catastale attuale;
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
- d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
- f) copia atto di provenienza;
- g) quadro sinottico triplice copia;
- h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

#### RISPOSTE AI QUESITI

- 1) verificati**, 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**;

Il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ha esaminato i documenti depositati, nello specifico la relazione notarile.



- 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;

Ha verificato i dati indicati nell'atto di pignoramento.

- 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;

Ha effettuato ispezione ipotecaria.

Al Catasto Fabbricati risultano i seguenti atti:

- 1) Atto di Compravendita Notaio D'Alessandro Luciano del 03/05/2007, rep.471743/35031, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 12/05/2007 ai numeri 8491/5930 contro ██████████ ed a favore di ██████████;
- 2) Atto di Compravendita Notaio Fedele del 24/10/1963, rep.4727/933, registrato a Roma e trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 26/10/1963 al numero 7728 a favore di ██████████;

- 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);

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

Catasto Fabbricati:

- 1) Verbale di Pignoramento immobili n.1192 del 12/07/2022, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28/07/2022 ai numeri 12902/10323, emesso dal Tribunale di Viterbo contro ██████████ con sede in Viterbo, c.f. ██████████ a favore di SIRIO NPL SRL ARAGORN NPL S.R.L. con sede in Conegliano (TV), c.f. 05122460263 gravante sull'immobile in oggetto;

- 2) Verbale di Pignoramento immobili n.731/2018 del 23/04/2018, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 09/05/2018 ai numeri 6091/4549, emesso dal Tribunale di Viterbo contro [REDACTED] con sede in Viterbo, c.f. [REDACTED] a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, c.f. 03053920165 gravante sull'immobile in oggetto;
- 3) Iscrizione n.14293/2112 Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n.10845/2053 del 12/06/2007 numero di repertorio 472449 Notaio D'Alessandro Luciano con sede in Viterbo contro [REDACTED] con sede in Viterbo, c.f. [REDACTED] a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA con sede ad Arezzo, c.f. 00367210515, capitale euro 150.000,00, totale euro 300.000,00 gravante sull'immobile in oggetto;
- 4) Iscrizione n.10845/2053 del 12/06/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione in garanzia di mutuo del 11/06/2007 numero di repertorio 472449/35256 Notaio D'Alessandro Luciano con sede in Viterbo contro [REDACTED] con sede in Viterbo, c.f. [REDACTED] a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA con sede ad Arezzo, c.f. 00367210515, capitale euro 150.000,00, totale euro 300.000,00 gravante sull'immobile in oggetto;
- 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;  
Ha acquisito la mappa catastale e la planimetria del bene.
- 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);  
Ha effettuato visura camerale, dalla quale risulta che la società eseguita ha sede legale in [REDACTED], costituita

██████████, Amministratore unico Sig. ██████████. L'attività prevalente è edilizia ed il capitale sociale pari ad € 60.000,00.

- 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.);*

Ha effettuato accesso in data 02/03/2022, presso l'immobile, sito nel Comune di Viterbo, in via Aurelio Saffi n.123 e 125 e via della Pace n.3.

Il bene oggetto di perizia è un negozio al piano terra e vi si accede dalla strada pubblica. Ha visionato gli ambienti ed effettuato i rilievi tecnici e fotografici. E' formato da quattro ambienti comunicanti, due dei quali posti a livello superiore, messi in comunicazione tramite una scala in legno. L'ingresso in via della Pace è stato parzialmente chiuso, nella parte inferiore e trasformato in una grande finestra, utilizzata come vetrina per esposizione.

Il locale confina ad est con via Aurelio Saffi, dalla quale si accede all'interno, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con via Cavour e a nord con via della Pace. La superficie utile calpestabile è pari a mq 70,30. Versa in buone condizioni di manutenzione ed è ben rifinito.

- 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'identificazione 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 beni sono correttamente identificati. L'immobile è situato nel Comune di Viterbo, in via Aurelio Saffi n.123 - 125 e via della Pace n.3, piano terra, censito nel Nuovo Catasto Edilizio

Urbano al foglio 174, particella 189, subalterno 8, zona censuaria 1, categoria C/1 di classe 5° di mq.64, con Rendita Catastale pari ad € 2.654,18.

- 9)** **verificati** 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;

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto non risulta rappresentato un vano realizzato. Inoltre è evidenziato come ulteriore ingresso, la porta su via della Pace parzialmente chiusa nella parte inferiore e trasformata in una grande finestra, utilizzata come vetrina per esposizione.

L'ultima planimetria in atti, è stata presentata, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 19/12/1984. La superficie in planimetria mq. 70,30 e differisce da quella indicata sulla visura catastale corrispondente a mq.64,00.

- 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 è identificato correttamente in Catasto, trattasi di unica unità immobiliare.

- 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;

L'immobile in oggetto è un locale ad uso commerciale, costituente unica unità immobiliare.

Storia catastale dell'immobile:

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Viterbo, distinta in catasto al foglio 174 particella 189, sub.8, in via Aurelio Saffi n.123-125 e via della Pace n.3, piano Terra, zona censuaria 1, categoria C/1 di classe 5° di mq.64, con Rendita Catastale pari ad € 2.654,18.

L'u.i.u. 189 sub.8 deriva dalla soppressione delle particelle 189 sub.2, 189 sub.3 e 189 sub.4, in data 18/12/1984, per altre cause di variazione, accorpamento u.i.u. con cambio d'uso dei sub.3 e 4 al sub.2, già in categoria C/1.

Attualmente intestata alla [REDACTED] con Atto Notaio Luciano D'Alessandro, del 03/05/2007, acquistato da [REDACTED], proprietario dal 24/10/1963 con atto Notaio Fedele rep. 4727/933.

**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;***

Il sottoscritto, allo stato attuale, non può effettuare variazioni urbanistiche o catastali, salvo diverse disposizioni. La situazione catastale corrisponde a quella che dovrebbe essere la situazione reale, ad eccezione del vano realizzato e dell'ingresso in via della Pace, trasformato in vetrina per esposizione.

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

La destinazione d'uso del locale è commerciale.

**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;***

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967. Il Comune ha rilasciato l'autorizzazione n. 676 in data 18/01/1961 per l'apertura di una vetrinetta per esposizione, e Concessione Edilizia in sanatoria n. 80/885/88 in data 24/02/1988, pratica edilizia

n.885, con la quale è stato effettuato il cambio della destinazione d'uso da abitazione a negozio. E' stato rilasciato il certificato di agibilità in data 22/07/1988. Ha riscontrato irregolarità relative ad opere interne, in quanto realizzato un modesto vano non autorizzato. Inoltre l'ingresso in via della Pace è stato parzialmente chiuso, nella parte inferiore e trasformato in una grande finestra, utilizzata come vetrina per esposizione. Tali anomalie sono sanabili, tramite una SCIA in sanatoria. La spesa prevista per la regolarizzazione è pari a:

- sanzione per sanatoria = € 1.500,00;
- spese tecniche per pratica urbanistica = € 1.000,00;
- aggiornamento catastale = € 500,00.

La spesa complessiva per la regolarizzazione urbanistica e catastale viene stimata in € 3.000,00.

**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 6° 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;**

E' stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 80/885/88 in data 24/02/1988, pratica edilizia n.885, come già descritto nel precedente punto 14.

**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;**

Il sottoscritto ha effettuato le relative ricerche e può asserire che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**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'immobile è indipendente, in quanto di unica proprietà.

- 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;

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto, trattandosi di unica unità immobiliare.

- 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'immobile è pignorato nella sua completezza e non è necessaria la divisione;

- 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;

L'immobile alla data del sopralluogo, risultava chiuso e inutilizzato.

- 21)** *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

Alla data del sopralluogo il locale risultava inutilizzato.

- 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 fosse una nuda proprietà);*

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge;

- 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;

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono inoltre vincoli condominiali, trattandosi di immobile indipendente;

- 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;**

Il negozio versa in discrete condizioni di manutenzione e non sono necessari interventi urgenti. La superficie utile del locale è pari a mq.70,30.

Attribuisce un valore di mercato pari ad € 2.000 €/mq.

Valore = 70,30 x 2.000,00 = € 140.600,00

Le spese stimate per la regolarizzazione sono pari ad € 3.000,00



Valore immobili detratte le spese = 140.600,00 – 3.000,00 = 137.600,00

Il VALORE DI MERCATO dell'immobile oggetto di perizia è pari ad € 137.600,00.

(centotrentasettemilaseicento/00)

**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; 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 più probabile valore di mercato, è stata effettuata tramite la stima per comparazione, in seguito ad indagini effettuate su immobili con caratteristiche simili;

**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;*

I beni oggetto di stima possono essere collocati sul mercato immobiliare, con sufficiente appetibilità commerciale.

**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;*

Non esistono contratti di locazione in essere. Il CTU ha fatto richiesta alla Agenzia delle Entrate, che ha fornito copia di un contratto di locazione, risolto anticipatamente in data 30/04/2013.

**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 sottoscritto consegna la presente Relazione Definitiva.

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

Invia quanto sopra.

**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 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;**

Deposita gli elaborati.

**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 sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata per il 26/10/2023.

**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 rilevare 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;**

Ha predisposto quanto sopra.

**33) allegli** 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);

Allega la documentazione fotografica.

**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;

Ha provveduto a quanto sopra.

**35) allegli** alla relazione:

- All.1 iscrizioni e trascrizioni;
- All.2 visure ipotecarie;
- All.3 visure catastali;
- All.4 mappa e planimetrie;
- All.5 atti notarili;
- All.6 quadro sinottico;
- All.7 certificati anagrafici;
- All.8 documentazione fotografica;
- All.9 verbali;
- All.10 titoli;
- All.11 contratto di locazione;
- All.12 compensi;
- All.13 foto privacy;
- All.14 relazione privacy;
- All.15 da 1 a 6;
- All.16 corrispondenza;

Allega la relativa documentazione.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Vasanello, 18 settembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Giuseppe Agnelli  
(documento firmato digitalmente)