

**T R I B U N A L E   D I   V I T E R B O**

Sezione Civile

Giudice Esecutore dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario dott.<sup>ssa</sup> Stefania Bibiani

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2023 R.G.

*AD ISTANZA DI*

BPER Banca S.p.a.

(Avv. Francesco Ferroni)

**CONTRO**

██████████  
\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Udienza del giorno 02.10.2024

**PREMESSO**

che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 28/2023 R.G. ad istanza della BPER Banca S.p.a. con sede in Modena (MO), in via San Carlo n. 8/20, cod. fisc. 01153230360, elettivamente domiciliata presso lo studio dall'Avv. Francesco Ferroni del foro di Milano, nei confronti della Signora ██████████ ██████████, nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ e ultima residenza dichiarata in Comune di ██████████ (VT), in via ██████████, ad oggi irreperibile, come da dichiarazione rilasciata dallo stesso Comune di Vignanello (*all. 3*);

- che, il G.E. dott. Federico Bonato, con provvedimento del 22.07.2023, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometra Tommaso Vigarelli, con studio in Canino (VT) via Udine 3 e, ricevutone il giuramento di rito in data 17.07.2023, gli affidava il seguente incarico:

*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*

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli



*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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

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



*pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza 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 del 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'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;*

*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 e 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 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 la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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



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

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

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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



28) fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

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, 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) 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) allegli 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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*

*e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni più iscrizioni),*

*f. copia atto di provenienza,*

*g. quadro sinottico in triplice copia,*

*h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

premessi:

- **che in data 25.07.2023**, unitamente al dott.<sup>ssa</sup> Stefania Bibiani, custode giudiziario nominato, lo scrivente CTU si recava presso gli immobili colpiti dalla presente procedura esecutiva, ubicati nel centro urbano del Comune di Vignanello (VT), in Via Costa dei Frati n. 66, di piena proprietà di 1/1 del debitore esecutato e costituiti da due unità a destinazione abitativa ricadenti all'interno di un fabbricato condominiale con adiacente area boschiva pressoché inaccessibile. Alla data odierna gli appartamenti sono distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune come di seguito riportato e fin da subito vengono suddivisi in lotti:

**Lotto n. 1**

abitazione in via Costa Dei Frati n. 66, piano 2<sup>^</sup>, nel foglio 9, part.lla 78 sub. 15 cat. A/3 classe 3<sup>^</sup>, consistenza 4 vani, superficie totale 67 mq. totale escluse aree scoperte mq. 67, rendita €. 206,58 (all.ti 5, 6, 7);

**Lotto n. 2**

abitazione in via Costa Dei Frati n. 66, piano 3<sup>^</sup>, nel foglio 9, part.lla 78 sub. 16 graffato con la part.lla 913 sub. 5, cat. A/3 classe 3<sup>^</sup>, consistenza 4,5 vani, superficie totale 73 mq., totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita €. 232,41 (all.ti 5, 6, e 8);

mentre l'area boschiva è classificata al Catasto Terreni:

**Lotto n. 3**



---

nel foglio 9 part.lla 912 Bosco Ceduo di mq. 1196,00 R.D. € 0,56 R.A. € 0,25 (*all.ti 5 e 9*);

che, non essendo la debitrice esecutata e nemmeno personale da lei delegato presente per permettere l'accesso agli immobili, in tale data si procedeva a prendere visione solo visivamente dalla pubblica via degli immobili oggetto di perizia, si effettuavano alcune foto (*all.12*), le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale rinviando il prossimo accesso a data da destinarsi previo l'esecuzione di ricerca della debitrice esecutata presso l'anagrafe degli enti locali (*all. 1*);

- **che in data 20.02.2024**, accertata la irreperibilità della debitrice esecutata, espletati tutti gli avvisi e le formalità di rito, viene effettuato un nuovo sopralluogo alla presenza del personale della locale stazione dei Carabinieri e di un artigiano preventivamente avvertito, fatte ulteriori verifiche e accertato di nuovo che l'immobile appariva disabitato da tempo, si è proceduto all'accesso forzoso, viene aperto il portone d'ingresso posto sulla pubblica via e dopodiché veniva constatata la natura delle serrature delle altre due porte caposcala da cui è possibile accedere all'interno dei due appartamenti, contestualmente venivano rilevate alcune misure interne del vano scala comune ed effettuate alcune riprese fotografiche (*all.12*), poi al fine di organizzare un nuovo accesso con idonea attrezzatura necessaria per l'apertura delle due serrature dei portoni dei due appartamenti, viene rinviato il proseguimento delle operazioni di accesso forzoso a data da destinarsi. Le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale (*all. 1*);
- **che in data 28.05.2024**, espletati nuovamente tutti gli avvisi e le formalità di rito, viene effettuato un nuovo sopralluogo alla presenza del personale della stazione dei Carabinieri del Comune di Gallese e di due artigiani preventivamente avvertiti e muniti di idonea attrezzatura, si è proceduto all'accesso forzoso all'interno dei due appartamenti, dopodiché sono state rilevate tutte le misure interne (*all. 11*), ed effettuate le necessarie riprese fotografiche (*all. 12*), Le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale (*all. 1*);
- che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli



Uffici competenti del Comune di Vignanello (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

**Risposta al quesito 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;*

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, costituita dal Certificato del notaio dott. [REDACTED], è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

**Risposta al quesito 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 effettuate le visure ipocatastali aggiornate (*all.ti 5, 6, 7, 8, 9 e 10*), ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati, sia nella nota di trascrizione che nel titolo del pignoramento promosso dalla BPER Banca Spa relativi alla esecuzione immobiliare n. 28/2023 RG, corrispondono solo in parte a quelli presenti agli atti nel Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione dello stesso pignoramento, difatti la nota reg. part. N. 1753 del 09.02.2023 (*all. 13*), colpisce i beni di seguito indicati al Catasto Fabbricati:

- nel foglio 9 particella 78 sub. 12 graffata alla particella 913 sub. 2 abitazione di tipo economico via Costa dei Frati n. 66 consistenza vani 7; e quelli indicati al Catasto Terreni:

- nel foglio 9 particella 912 terreno di mq 1.196,00;

mentre, alla detta data, nello specifico gli immobili urbani sono catastalmente identificati come segue:



- foglio 9 part.lla 78 sub. 15, Categoria A/3 Classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 67, totale escluse le aree esterne mq. 67, rendita €. 206,58, via Costa dei Frati n. 66 piano 2<sup>^</sup> (all. 7);
  - nel foglio 9, part.lla 78 sub. 16 graffato con la part.lla 913 sub. 5, cat. A/3 classe 3<sup>^</sup>, consistenza 4,5 vani, superficie totale 73 mq., totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita €. 232,41, via Costa dei Frati n. 66 piano 3<sup>^</sup>(all. 8);
- difatti l'originario appartamento classificato al foglio 9 con la particella 78 sub. 12 graffato con la part.lla 913 sub. 2 non era più esistente, in quanto con procedura Docfa in data 14.08.2012 relativa alla “*divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione*”, è stato soppresso e da tale data sono stati costituiti un due appartamenti oggi classificati come sopra riportato, rispettivamente con la particella 78 e il subalterno 15 (all. 7), e con la particella 78 sub. 16 graffato con la part.lla 913 sub. 5 (all. 8);

Mentre i terreni sono stati colpiti esattamente, difatti avevano la stessa identificazione e consistenza fondiaria.

Si precisa che i due subalterni nella variazione catastale non hanno subito un ampliamento in pianta, ma sono stati costituiti solo da un frazionamento dell'originaria consistenza in due appartamenti previo la realizzazione di una diversa distribuzione interna.

Infine si fa presente che: sempre nella nota di trascrizione del pignoramento reg part. 1753 del 09.02.2023 (all. 19), nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato testualmente: “*Si precisa inoltre che l'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 78 subalterno 12 graffato con il mappale 913 subalterno 2 risulta soppressa dal 14/08/2012, la soppressione ha originato le seguenti unità immobiliari foglio 9 mappale 78 subalterno 14 graffato con il mappale 913 sub. 4, foglio 9 mappale 78 subalterno 15, foglio 9 mappale 78 subalterno 16 graffato con il mappale 913 subalterno 5.*”

Il tutto come anche evidenziato nel certificato notarile in atti;

Quindi, in conclusione per quanto riguarda i due appartamenti oggi classificati con la particella 78 e il subalterno 15 e con la particella 78 sub. 16 graffato con la part.lla 913 sub. 5, dalla lettura dei certificati storici catastali, fino alla data del 14.08.2012 nella sua estensione in pianta erano rappresentati da un solo immobile classificati con la particella 78 sub. 12 graffato con la particella 913 sub. 2, alla luce di ciò, considerando anche quanto riportato nella “Sezione D –



Ulteriori informazioni” della nota di trascrizione del pignoramento (*all. 19*), pur ritenendo idonei i dati censuari per la loro identificazione, ci si rimette alla decisione del Giudice, se le nuove unità immobiliari costituite dalla part.lla 78 subalterno 15 (*all. 7*), e la par.lla 78 sub. 16 graffata alla part.lla 913 sub. 5 (*all. 8*), siano idonee o meno ai fini della sua esatta identificazione.

### Risposta al quesito 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;*

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

#### Appartamenti:

- **in data 07.02.1989**, con atto a rogito notaio Cesare Kechler Ferrari rep. 12390, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 17.02.1989 al n. 2047, i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a Vignanello il [REDACTED], acquistavano dai signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], le unità immobiliari all'epoca classificate al C.F. nel foglio 9 part.lla 78 sub. 3, Via Costa dei Frati n. 66, magazzino C/2 di classe 1<sup>^</sup>, della consistenza di mq. 132 (centotrentadue), composta da un vano di ingresso al piano terreno e da due vani soprastanti in colonna (*all. 13*);
- **in data 28.05.1998**, con atto a rogito notaio Cesare Kechler Ferrari rep. 28125, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 05.06.1988 al reg part. 4284, i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a Vignanello [REDACTED], vendevano alla Signora [REDACTED]



██████████, nata a Roma il ██████████, la porzione di fabbricato in cui oggi ricadono anche gli immobili oggetto di esecuzione e in particolare all'epoca individuati al C.F. nel locale magazzino C/2 classe 1^ di mq. 132, in via Costa dei Frati 66, della superficie catastale di mq. 132 (centotrentadue), composta da un vano di ingresso al piano terreno e da due vani soprastanti in colonna e censiti al NCEU al foglio 9 particella 78 sub. 3 (*all. 14*);

- **in data 10.06.1998**, con pratica n. B01531.1/1998 in atti dal 10.06.1998 veniva inserita all'Agenzia delle Entrate, catasto fabbricati, la variazione della destinazione e l'immobile veniva classificato alla Via Costa dei Frati al civico 66, piani T, 1 e 2 al foglio 9 part.lla 78 sub. 3, cat. A/3 di classe 2^, consistenza vani 6 rendita £. 516.000 (*all.ti 7 e 8*);
- **in data 10.06.1998**, sempre all'Agenzia delle Entrate catasto fabbricati, con pratiche n. 15532.1/1998 in atti dal 18.06.1998, veniva rettificato il classamento proposto e l'immobile assumeva i seguenti dati censuari: Via Costa dei Frati al civico 66, piani T, 1 e 2 al foglio 9 part.lla 78 sub. 3, cat. A/3 di classe 2^, consistenza vani 6,5 rendita £. 559.000 (*all.ti 7 e 8*);
- **in data 01.07.2004**, gli allora proprietari, con pratica Docfa n. VT0107507 in atti dal 01.07.2004 con la causale "Ristrutturazione-Frazionamento e fusione" presso l'agenzia del Territorio, al Catasto Fabbricati, l'immobile fu nuovamente classificato in via Costa dei Frati n. 66 piano T-1-3-3, al foglio 9 part.lla 78 sub. 12 graffato con la parti.lla 913 sub. 2, categoria A/3 di classe 2^, consistenza vani 7, rendita € 310,91 (*all.ti 7 e 8*);
- **in data 07.06.2005**, con pratica di Variazione classamento n. VT0064860 in atti dal 07.06.2005, l'immobile fu riclassificato al Catasto Fabbricati, in via Costa dei Frati n. 66 piano T-1-3-3, al foglio 9 part.lla 78 sub. 12 graffato con la parti.lla 913 sub. 2, categoria A/3 di classe 3^, consistenza vani 7, rendita € 361,52 (*all.ti 7 e 8*);
- **in data 15.06.2010**, con atto a rogito notaio Francesco Vitiello rep. 1038, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 18.06.2010 al reg part. 7125, i signori ██████████, nata a Roma (RM) il ██████████ e ██████████, nato a Roma (RM) il ██████████, coniugi in regime di comunione dei beni, vendevano ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intero alla Signora ██████████, nata in ██████████ (██████████), l'immobile dove ricadono gli immobili oggetto di



esecuzione immobiliare e all'epoca classificata al C.F. in una sola abitazione sviluppatasi ai piani secondo e terzo con accesso da scala privata dal piano terra, identificata al foglio 9, particella 78 sub. 12 e particella 913 sub. 2 graffate, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, vani 7, via Costa dei Frati n. 66 piani T-1-2-3 rendita catastale € 361,52 (*all. 15*);

- **in data 14.08.2012**, la proprietaria, con pratica Docfa n. VT0120442 in atti dal 14.08.2012 (*all.ii 7 e 8*), con la causale "Divisione- ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione" presso l'agenzia del Territorio, al Catasto Fabbricati, l'immobile fu nuovamente classificato:

- a) in via Costa dei Frati n. 66 piano 2, al foglio 9 part.lla 78 sub. 15, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4, rendita € 206,58;
- b) in via Costa dei Frati n. 66 piano 3, al foglio 9 part.lla 78 sub. 16 graffato con la particella 913 sub. 5, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4,5, rendita € 232,41;

- **in data 11.03.2013**, l'ufficio con variazione di classamento dell'11.03.2013 pratica VT0023233 confermò tutti i dati censuari in precedenza attribuiti alla data di censimento (*all.ii 7 e 8*);

- **in data 09.11.2015**, l'ufficio ha inserito i dati di superficie e gli immobili sono stati nuovamente riclassificati come segue:

LOTTO 1: abitazione in via Costa dei Frati n. 66 piano 2, al foglio 9 part.lla 78 sub. 15, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4, superficie catastale 67 mq, totale escluse le aree scoperte mq. 67, rendita € 206,58 (*all. 7*);

LOTTO 2: abitazione in via Costa dei Frati n. 66 piano 3, al foglio 9 part.lla 78 sub. 16 raffato con la particella 913 sub. 5, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4,5, superficie catastale 73 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 232,41 (*all. 8*);

LOTTO 3: Terreno foglio 9 part.lla 912 ex 698 (*all. 9*);

- **in data 14.02.1988**, i signori [REDACTED], nata a Canepina il [REDACTED], [REDACTED], nato a Canepina il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Viterbo in data [REDACTED] acquisivano la proprietà di 1/3 ciascuno indiviso del terreno classificato al C.T. nel foglio 9 con la part.lla 698 di ha. 0.12.15, bosco ceduo di classe 2<sup>^</sup>, RD € 0,56 RA € 0,25 per successione legittima del signor [REDACTED] nato a Canepina (VT) il [REDACTED] registrata al volume 772 n. 78 registrato in data 19.07.1990 – trascrizione 9292.1/1991



in atti dal 01.04.1992 (*all.ti 9, 16 e 10*);

- **in data 26/30.07.2002**, con scrittura privata a rogito notaio Cesare Kechler Ferrari rep. 35116 e 35133, trascritta alla Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 02.08.2002 al reg. part. 9031, i signori [REDACTED], nata a Canepina il [REDACTED], [REDACTED], nato a Canepina il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Viterbo in data [REDACTED] vendevano alla Signora [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] in regime di comunione dei beni, l'area urbana in comune di Vignanello, compresa tra i fabbricati prospicienti la via Della Mola ed i fabbricati prospicienti via Costa dei Frati, censita al C.T. al foglio 9 part.IIa 698 di ha. 0.12.15, bosco ceduo di classe 2<sup>^</sup>, RD € 0,56 RA € 0,25 (*all. 16*);
- **in data 17.03.2004**, con tipo mappale n. VT0040185 in atti dal 17.03.2004, l'originaria particella 698 del foglio 9 fu frazionata e furono costituite l'attuale particella 912 – bosco ceduo di classe 2<sup>^</sup>, di ha. 0.11.96 RD € 0,56 e RA € 0,25 e la part.IIa 913 Ente Urbano di ha. 0.00.19, su cui poi è stato inserito in mappa una porzione dell'attuale fabbricato in particolare parte del vano scala (*all.ti 5 e 9*);
- **in data 15.06.2010**, con atto a rogito notaio Francesco Vitiello rep. 1038, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 18.06.2010 al reg part. 7125, i signori [REDACTED], nata a Roma (RM) il [REDACTED] e [REDACTED], nato a Roma (RM) il [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni, vendevano ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intero alla Signora [REDACTED], nata in [REDACTED], l'immobile di cui al punto 2) costituito da un appezzamento di terreno della superficie di metri quadri 1.196 distinto al CT nel foglio 9 con la particella 912, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup> di ha. 0.11.96 RD € 0.56 RA € 0,25 (*all. 15*);

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi agli immobili pignorati ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento che sono stati opportunamente reperiti ed allegati.

#### **Risposta al quesito 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 ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 10.07.2024 (*all. 10*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

"iscrizioni":

- **Con nota reg. part. 1848 del 18.06.2010** veniva iscritta ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario del 15.06.2010 atto pubblico a rogito del Notaio Vitiello Francesco rep. 1039/817 per € 277.000,00 a garanzia di € 138.500,00, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] a favore della UGF BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO) cod. fisc. 03719580379, gravante per la piena proprietà 1/1 dell'immobile censito al C.F. del Comune di Vignanello al foglio 9, part.lla 78 sub. 12 graffato con la part.lla 913 sub. 2, via Costa dei Frati n. 66, come all'epoca era allibrato esattamente in catasto fabbricati, poi unità immobiliare soppressa in data 14.08.2012 (*all.ti 7 e 8*), oltre al terreno distinto nel corrispondente C.T. nel foglio 9 part.lla 912 (*all.17*);

"trascrizioni"

- **Con nota reg. part. 4313 in data 08.04.2021**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, il Verbale di Pignoramento Immobili con atto Ufficiale Giudiziario del 18.03.2021 rep. 344 a favore della BPER Credit Management S.C.P.A., con sede in Modena (MO) c.f. 03667810364 contro [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili ricadenti nel Comune di Vignanello censiti al C.F. nel foglio 9 mappale 78 sub. 12 graffato alla part.lla 913 sub. 2 e al C.T. nel foglio 9 part.lla 912 (*all. 18*);
- **Con nota reg. part. 1753 in data 09.02.2023**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, il Verbale di Pignoramento Immobili con atto Tribunale Civile di Viterbo del 06.02.2023 rep. 109 a favore della BPER Banca Spa, con sede in Modena (MO) c.f. 01153230360 contro [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili ricadenti nel Comune di Vignanello censiti al C.F. nel foglio 9



mappale 78 sub. 12 graffato alla part.llaq 913 sub. 2, e al C.T. nel foglio 9 part.lla 912 (all. 19);

#### **Risposta al quesito 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;*

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (all.ii 5, 6, 7, 8 e 9), con evidenziata l'esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione degli immobili staggiti.

#### **Risposta al quesito 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);*

Dalle risultanze acquisite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vignanello (VT), risulta che la debitrice eseguita è irreperibile con decorrenza 30.04.2021(all. 3).

Per quanto concerne il regime patrimoniale della Signora [REDACTED] dalla lettura dell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Vignanello (VT), risulta di aver contratto matrimonio in data [REDACTED] con il signor [REDACTED] e, di avere il regime patrimoniale della separazione dei beni come da dichiarazione resa nell'atto di matrimonio (all. 4). Pertanto alla data di acquisto dei beni del 15.06.2010 la signora [REDACTED] come anche dichiarato nel rogito di acquisto era nubile, e quindi trattasi di beni personali di esclusiva proprietà.

#### **Risposta al quesito 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;*

Gli immobili oggetto di stima trattasi di due appartamenti, oltre ad un limitrofo terreno quest'ultimo pressoché inaccessibile, ricadenti nella periferia Nord del centro urbano del Comune di Vignanello. I due appartamenti ricadono all'interno di un fabbricato edificato in origine certamente in data antecedente il 30.09.1967, ha struttura portante mista di tipo tradizionale in muratura di blocchetti di tufo collegati con malta bastarda con orizzontamenti sia orizzontali che inclinati in latero cemento. La copertura è a tetto con sovrastante manto di tegole in laterizio. All'interno del cassone del fabbricato ricadono oltre alle due abitazioni oggetto di stima ulteriori unità immobiliari indipendenti ed estranee alla procedura.

La porzione di fabbricato dove ricadono i due appartamenti ha le pareti esterne intonacate e tinteggiate. Il vano scala comune solo ai due appartamenti in esame ha accesso dalla pubblica Via Costa dei Frati dal civico 66, il quale è dotato di portoncino su strada in legno massello oltre ad una finestra posta sul penultimo pianerottolo con infisso in legno, vetro termico e persiana esterna. Il vano scala ha pareti interne intonacate e tinteggiate mentre la scalata è rivestita in lastre di peperino, completa di ringhiera in ferro verniciato, vi è impianto elettrico dedicato. Nel pianerottolo in cima alla scalata del terzo piano, oltre alla porta d'ingresso all'appartamento ivi collocato vi è ubicata anche la caldaia a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento di tale appartamento. Sempre nello stesso pianerottolo è presente una ulteriore porta in ferro e vetri che permette l'accesso all'area scoperta non edificata della particella 913.

Gli appartamenti come già relazionato fin da subito vengono suddivisi in due lotti e sono meglio descritti come di seguito riportato:

### **Lotto 1**

Trattasi di un appartamento distinto al C.F. al foglio 9 part.lla 78 sub. 15, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4, superficie catastale 67 mq, totale escluse le aree scoperte mq. 67, rendita € 206,58.

Il medesimo si sviluppa su il solo piano 2<sup>^</sup>, ed è suddiviso in un ingresso, un vano cucina, un pranzo soggiorno, una camera, un ripostiglio e un bagno, il tutto per una superficie utile di circa mq. 55,54. Ha finiture di tipo civile abitazione, internamente i pavimenti sono in monocottura di vari colori e



forme, le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati e in minima parte anche in paramento a faccia vista. La cucina ed il servizio igienico sono completi di tutti gli accessori e rubinetteria, mentre le pareti e i pavimenti sono rivestiti in maiolica di colore tenue. Il portoncino di ingresso è semiblindato in legno di colore chiaro tipo abete, gli infissi sia interni che esterni sono in legno, quelli esterni sono muniti di vetro termico, con esterne persiane sempre in legno. L'intero appartamento è completo di impianto elettrico, idrico e fognario con allacci alle rispettive reti pubbliche. E' presente l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e alimentato da caldaia a gas, collocata sulla parete esterna del vano scala al piano 3^.

Lo stato di conservazione del bene, in considerazione del suo stato di apparente disuso, nel complesso può definirsi sufficiente e in linea con la relativa vetustà dell'immobile, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti in quanto alla data di sopralluogo tutte le utenze appaiono distaccate.

Il tutto è riscontrabile e visibile sia dal rilievo diretto effettuato (*all. 11*), che da quello fotografico (*all. 12*).

### **Lotto 2**

Appartamento distinto al CF al foglio 9 part.lla 78 sub. 16 graffato alla part.lla 913 sub. 5, categoria A/3 di classe 3^, consistenza vani 4,5 superficie catastale 73 mq, totale escluse le aree scoperte mq. 73, rendita € 232,41.

Il medesimo si sviluppa su il solo piano 3^, per una superficie utile di circa mq. 58,35 ed è suddiviso in un ingresso, un vano cucina, un soggiorno con terrazzo di mq. 6,17, una camera e due bagni. Ha finiture di tipo civile abitazione, internamente i pavimenti sono in monocottura di vari colori e forme, le pareti interne sono in intonacate e tinteggiate. La cucina ed i servizi igienici sono completi di tutti gli accessori e rubinetteria, mentre le pareti e i pavimenti sono rivestiti in maiolica di colore tenue. Il portoncino di ingresso è semiblindato in legno di colore chiaro tipo abete, gli infissi sia interni che esterni sono in legno, quelli esterni sono muniti di vetro del tipo termico, con esterne persiane sempre in legno. L'intero appartamento è completo di impianto elettrico, idrico e fognario con allacci alle rispettive reti pubbliche. E' presente l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e alimentato da caldaia a gas, collocata sulla parete interna del vano scala nel pianerottolo del piano 3^.



La copertura è inclinata a tetto e va da un minimo di m. 2,08 ad un massimo di m. 3,33, in alcuni punti sono presenti tracce di infiltrazioni meteoriche dalla copertura, lo stato di conservazione del bene, in considerazione del suo stato di apparente disuso, nel complesso può definirsi sufficiente e in linea con la relativa vetustà dell'immobile, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti in quanto alla data di sopralluogo tutte le utenze appaiono distaccate.

Il tutto è riscontrabile e visibile sia dal rilievo diretto effettuato (*all. 11*), che da quello fotografico (*all. 12*).

### **Lotto 3**

Terreno classificato al C.T. nel foglio 9 part.lla 912 , Bosco Ceduo di classe 2<sup>^</sup>, ha 0.11.96, RD € 0,56 RA € 0,25, trattasi di un appezzamento di terreno come descritto nei rispettivi rogiti di provenienza dove testualmente si attesta che: *“si precisa che il terreno in oggetto non è edificabile e si trova in posizione fortemente scoscesa con dislivello di circa m 40”* ed inoltre si evidenziava anche *“dell'esistenza di alcune cantine di proprietà di terzi, nel masso tufaceo sottostante l'area acquistata”* oltre infine ad evidenziare che il terreno in questione *“viene trasferito a corpo, con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede, ben noto alla parte acquirente....”*. Fatta questa doverosa premessa si precisa inoltre che tale terreno è pressoché inaccessibile e da un sommario esame visivo appare occupato oltre che dalle cantine sotterranee, da opere stabili, servizi, fognature e infrastrutture non riconducibili alla debitrice eseguita e ai suoi danti causa. Poi trattandosi a tutti gli effetti di una rupe (dislivello indicato in atto di 40 m), è di fatto accessibile solo a persone specializzate con attrezzature specifiche dedicate.

Pertanto si ritiene che la sola gestione ordinaria del bene è di difficile attuazione e considerato che solo per accertarne l'esatta consistenza e limiti perimetrali delle zone libere non occupate con manufatti appartenenti a terzi, è necessario eseguire un rilievo topografico con idonea strumentazione GPS del costo di almeno di €. 4.000,00 e per la sua esecuzione è necessario eseguire una preliminare pulizia dell'area, che visto lo stato dei luoghi va eseguita a mano da ditte specializzate del settore munite di idonea attrezzatura previo preventivo progetto e direzione dell'intervento. Un intervento così



programmato si può stimare in via prudenziale di un costo iniziale nell'ordine dei 12.000,00, a cui poi va aggiunto un costo annuo di mantenimento dell'area boschiva, ma di fatto collocata all'interno del centro urbano, di circa 3.000,00. Pertanto considerato che la cifra di acquisto dichiarata nell'ultimo rogito è di €. 13.000,00, valutato che la utilità del bene in argomento appare pressoché inesistente essendo di fatto inaccessibile, considerato i costi di confinazione, pulizia e mantenimento, il valore venale del fondo è certamente inesistente se non negativo, quindi ci si rimette alla decisione del Giudice in merito alla effettiva composizione del lotto di vendita. Il tutto è riscontrabile e visibile sia dalla individuazione cartografica del bene (*all. 9*), che da quello fotografico dei luoghi (*all. 11*).

#### Risposta al Quesito 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 catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo che nella nota degli atti di pignoramento promossi dalla BPER Banca SPA e relativi alla esecuzione immobiliare n. 28/2023 R.G., corrispondono solo in parte a quelli presenti negli atti del Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione degli stessi, mentre quelli del catasto terreni sono esatti. Parimenti la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) non è completamente conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento.

Difatti quelli colpiti dal pignoramento al Catasto Fabbricati del Comune di Vignanello sono:

- Via Costa dei Frati n. 66, foglio 9 particella 78 sub. 12 graffato alla particella 913 sub. 2, A/3 consistenza vani 7;

e quelli indicati al Catasto Terreni sono:

- foglio 9 part.IIIa 912 terreno di ha 0.11.96;

mentre, nello specifico gli immobili urbani alla data di trascrizione del



pignoramento sono catastalmente identificati come segue:

- via Costa dei Frati n. 66, foglio 9 particella 78 sub. 15, cat. A/3 di cl 3<sup>^</sup> vani 4;
- Via Costa dei Frati n. 66, foglio 9 particella 78 sub. 16, graffato con la particella 913 sub. 5, cat. A/3 di cl. 3<sup>^</sup> vani 4,5;
- difatti l'originario appartamento sito alla Via Costa Dei Frati n. 66 e classificato al foglio 9 con la particella 78 sub. 12 graffato con la part.lla 913 sub. 2 non era più esistente, in quanto con procedura Docfa in data 14.08.2012 relativa alla "*divisione-ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione*", è stato soppresso e da tale data sono stati costituiti due appartamenti come sopra detto, rispettivamente classificati con la part.lla 78 sub. 15 e con la particella 78 sub. 16, graffato con la particella 913 subalterno 5.

Mentre il terreno è stato colpito esattamente, difatti aveva la stessa identificazione e consistenza. In conclusione:

- a) i dati indicati in pignoramento hanno identificato in precedenza l'immobile e, fatta una attenta ricostruzione catastale, salvo diversa disposizione del Giudice, appaiono consentire la loro univoca e completa identificazione;
- b) i dati indicati in pignoramento sono in parte diversi da quelli oggi riportati in catasto ma consentono l'individuazione del bene, in virtù di quanto riportato nella nota nella "*sezione D – ulteriori informazioni*";
- c) i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

*Storia catastale del bene:*

- **in data 07.02.1989**, con atto a rogito notaio Cesare Kechler Ferrari rep. 12390, i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a Vignanello [REDACTED], acquistavano dai signori [REDACTED], l'immobile urbano all'epoca individuato al C.F. nel foglio 9 part.lla 78 sub. 3, Via Costa dei Frati n. 66, classificato magazzino C/2 di classe 1<sup>^</sup>, della consistenza di mq. 132 (centotrentadue), composta da un vano di ingresso al piano terreno e da due vani soprastanti in colonna (*all. 13*);
- **in data 28.05.1998**, con atto a rogito notaio Cesare Kechler Ferrari rep.



28125, i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] nata a Vignanello il [REDACTED] vendevano alla Signora [REDACTED] nata a Roma [REDACTED], l'immobile individuati al C.F. nel locale magazzino C/2 classe 1<sup>^</sup> di mq. 132, in via Costa dei Frati 66, della superficie catastale di mq. 132 (centotrentadue), composta da un vano di ingresso al piano terreno e da due vani soprastanti in colonna (*all. 14*);

- **in data 10.06.1998**, con pratica n. B01531.1/1998 in atti dal 10.06.1998 veniva inserita la variazione della destinazione e l'immobile veniva classificato alla Via Costa dei Frati al civico 66, piani T, 1 e 2 al foglio 9 part.lla 78 sub. 3, cat. A/3 di classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 6 rendita £. 516.000 (*all. 7 e 8*);
- **in data 10.06.1998**, con pratiche n. 15532.1/1998 in atti dal 18.06.1998, veniva rettificato il Classamento proposto e l'immobile assumeva i seguenti dati censuari: Via Costa dei Frati al civico 66, piani T, 1 e 2 al foglio 9 part.lla 78 sub. 3, cat. A/3 di classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 6,5 rendita £. 559.000 (*all. 7 e 8*);
- **in data 01.07.2004**, gli allora proprietari, con pratica Docfa n. VT0107507 in atti dal 01.07.2004 con la causale "Ristrutturazione-Frazionamento e fusione" presso l'agenzia del Territorio, al Catasto Fabbricati, l'immobile fu nuovamente classificato in via Costa dei Frati n. 66 piano T-1-3-3, al foglio 9 part.lla 78 sub. 12 graffato con la parti.lla 913 sub. 2, categoria A/3 di classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 7, rendita € 310,91 (*all. 7 e 8*);
- **in data 07.06.2005**, con pratica di Variazione Classamento n. VT0064860 in atti dal 07.06.2005, l'immobile fu riclassificato al Catasto Fabbricati, in via Costa dei Frati n. 66 piano T-1-3-3, al foglio 9 part.lla 78 sub. 12 graffato con la parti.lla 913 sub. 2, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 7, rendita € 361,52 (*all. 7 e 8*);
- **in data 15.06.2010**, con atto a rogito notaio Francesco Vitiello rep. 1038, i signori [REDACTED], e [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni, vendevano ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intero alla debitrice esecutata [REDACTED], l'appartamento all'epoca classificato al C.F. in una sola abitazione sviluppatasi ai piani secondo e terzo con accesso da scala privata dal piano terra, identificata al foglio 9, particella 78 sub. 12 e particella 913 sub. 2 graffate, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, vani 7, via Costa dei Frati n. 66 piani T-1-



2-3 rendita catastale € 361,52 (all. 15);

- **in data 14.08.2012**, la proprietaria, con pratica Docfa n. VT0120442 in atti dal 14.08.2012 (all. 7 e 8), con la causale “ Divisione- ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione” presso l’agenzia del Territorio, al Catasto Fabbricati, l’immobile fu nuovamente classificato:

- c) in via Costa dei Frati n. 66 piano 2, al foglio 9 part.IIa 78 sub. 15, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4, rendita € 206,58;

- d) in via Costa dei Frati n. 66 piano 3, al foglio 9 part.IIa 78 sub. 16 graffato con la particella 913 sub. 5, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4,5, rendita € 232,41;

- **in data 11.03.2013**, l’ufficio con variazione di classamento dell’11.03.2013 pratica VT0023233 confermò tutti i dati censuari in precedenza attribuiti alla data di censimento (all. 7 e 8);

- **in data 09.11.2015**, l’Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati ha inserito i dati di superficie (all. 7 e 8) e, gli immobili sono stati nuovamente riclassificati come segue:

- a) in via Costa dei Frati n. 66 piano 2, al foglio 9 part.IIa 78 sub. 15, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4, superficie catastale 67 mq, totale escluse le aree scoperte mq. 67, rendita € 206,58;

- b) in via Costa dei Frati n. 66 piano 3, al foglio 9 part.IIa 78 sub. 16 raffato con la particella 913 sub. 5, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4,5, superficie catastale 73 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 232,41;

#### **Risposta al Quesito 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 del 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;*

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile



sulla base della storia catastale e dai dati di cui alla planimetria catastale in atti. Così pure la distribuzione interna degli appartamenti, fatti i dovuti riscontri e valutate le tolleranze del caso non appaiono perfettamente identiche con quella che risulta dalle planimetrie depositate in catasto come può essere riscontrato da un raffronto tra la planimetria catastale in atti (*all. 7 e 8*) con quella dello stato di fatto (*all.11*).

Difatti vi è una lieve diversa distribuzione e manca l'indicazione di alcune aperture finestrate, oltre la non perfetta rispondenza della consistenza al piano terzo per l'inesistenza del vano ripostiglio indicato in planimetria, che tra l'altro non appare autorizzato urbanisticamente.

Il tutto è stato accuratamente rappresentato nella apposita tavola grafica di riferimento dove è stato graficizzato lo stato di fatto rilevato (*all.11*), inoltre è stato allegato lo stato autorizzato (*all.11 20,21,22 e 23*).

Per quanto sopra rappresentato e in considerazione che sono state accertate delle lievi differenze, questa CTU ritiene che l'eventuale acquirente potrà procedere alla regolarizzazione amministrativa con l'aggiornamento delle relative planimetria catastali previo acquisizione delle necessarie autorizzazioni e/o comunicazioni amministrative del caso.

**Risposta al Quesito 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;*

Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali, non risulta che le medesime includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

**Risposta al Quesito 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 pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi e, tale cessione non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;



---

**Risposta al Quesito 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;*

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno una planimetria catastale che discosta lievemente nella distribuzione interna da quella reale oltre a non rappresentare completamente tutte le aperture finestrate.

La consistenza e forma attuale come pervenuta non risulta puntualmente corrispondente ai progetti assentiti, quindi, come meglio verrà descritto alla risposta dei quesiti 14 e 15, sarà necessario preventivamente acquisire i relativi titoli abilitativi del caso per poi aggiornare le correlate planimetrie catastali.

Pertanto detto aggiornamento catastale, viene demandato al futuro acquirente dell'immobile.

**Risposta al Quesito 13):**

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

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nella periferia nord del centro urbano di Vignanello e nel PRG del detto comune in zona A/2.

La porzione di fabbricato urbano dove ricadono gli immobili colpiti da pignoramento, dalla documentazione depositata in Comune, risulta che, in origine aveva una destinazione a magazzino - fienilessa, in data 01.03.1995 fu richiesta e ottenuta dagli allora proprietari Concessione Edilizia in sanatoria per cambio destinazione da magazzini ad abitazione.

**Risposta al Quesito 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;*

Dalla verifica effettuata nelle mappe d'impianto catastali, è stato accertato che il fabbricato dove ricadono gli immobili oggetto di stima è stato edificato certamente nella prima metà del 1900 essendo il cassone del fabbricato già



riportato nella mappa d'impianto del NCT del 1939.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello sono stati reperiti i seguenti atti amministrativi che hanno interessato gli immobili urbani oggetto di stima distinti al C.F. nel foglio 9 con la particella 78 sub. 15 e foglio 9 particella 78 sub.16 graffata con la particella 913 sub. 5 e di seguito riportati:

- a) **in data 01.03.1995** al prot.llo n. 1117 del 01.03.1995 classificata al n. 60, il signor ██████████ inoltrava domanda di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 39 della Legge 24.12.1994 n. 724 e s.m.i. inerente il cambio destinazione d'uso cascinale in Via Costa dei Frati (*all.20*);
- b) **in data 17.04.2004**, è stato rilasciato dal Comune di Vignanello (VT) "Permesso di Costruire in Sanatoria" n. 51 relativo alla istanza prot.llo 1117 del 01.03.1995 classificata al n. 60 presentata in origine dal signor ██████████ relativa al cambio destinazione d'uso, agli atti sono stati reperiti i grafici ma non il titolo vero e proprio (*all.21*);
- c) **in data 25.10.2011**, al prot.llo n. 7829 la signora ██████████ inoltrava al Comune di Vignanello (VT) "Denuncia d'inizio Attività in Sanatoria" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 relativo all'immobile residenziale in via Costa Dei Frati n. 66, inerente i lavori di rifacimento dei servizi igienici e modifica delle tramezzature interne, diverso sviluppo delle rampe della scala interna agli appartamenti, frazionamento delle proprietà per esatta individuazione delle proprietà (*all.22*);
- d) **in data 28.02.2012**, veniva rilasciata dal Comune di Vignanello (VT) "Permesso a Costruire" n. 03/2012 a nome della Signora ██████████ per il frazionamento di una unità immobiliare sita in via Costa dei Frati n. 66 (*all.23*);

Da un attento esame tra quanto autorizzato con i sopra riportati atti amministrativi e quanto realmente accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, mediante il raffronto grafico tra i progetti assentiti, la planimetria catastale in atti e quanto attualmente esistente, si rilevano le seguenti difformità:

Il fabbricato principale come da istanza di rilascio Permesso di Costruire in sanatoria sembra che riguardi un solo appartamento, che si sviluppava per un piano terra, un piano primo ed un piano secondo quest'ultimo di altezza utile



interna massima di m. 5,85, come riscontrabile nell'elaborato grafico allegato e dalle relative foto, mentre dalla lettura della relazione tecnica appare esservi un margine di incertezza sulla consistenza dell'immobile in quanto all'ultimo capoverso riporta che *“la ristrutturazione, anche il consolidamento della parte strutturale, sarà completata entro breve tempo in quanto per via di un ordinanza del Sindaco che rendeva pericoloso l'accesso al fabbricato, datata 1995, non è stato possibile completare i lavori nel già iniziati nel 1994”* così pure nel “certificato di idoneità statica” redatto [REDACTED], il fabbricato invece viene indicato nella consistenza di 4 piani e composto da due appartamenti (*all.ti 20 e 21*).

Così pure sia nella Denuncia Inizio Attività in sanatoria, asseverata dall'Arch. [REDACTED] n. 36 del 25.10.2011 prot.llo 7825, nonché il successivo progetto redatto dall'Arch. [REDACTED], quest'ultimo autorizzato dal Comune di Vignanello (VT), con Permesso di Costruire n. 3 rilasciato in data 28.02.2012, sono indicati 4 piani e due abitazioni.

Inoltre nel particolare sono state accertate delle modeste variazioni nelle tramezzature interne e la mancata indicazione di alcune aperture finestrate che invece in precedenza erano state indicate nella denuncia di attività in sanatoria ma non nell'ultimo Permesso a Costruire assentito e conseguentemente vi è stata una carenza nel censimento catastale.

Il tutto è stato meglio riportato in una apposita tavola grafica redatta al caso, dove è stato restituito lo stato di fatto accertato (*all. 11*), raffrontabile con quello assentito (*all.ti 22 e 23*).

Così pure per tutte le difformità sopra elencate, dalle ricerche effettuate negli archivi comunali di Vignanello (VT), sia l'originaria proprietà che l'attuale debitrice eseguita, non risultano abbiano inoltrato istanza di sanatoria.

Infine per completezza di risposta al presente quesito, si segnala che le abitazioni in oggetto non sono munite di certificato di abitabilità e/o agibilità rilasciato dal Comune di Vignanello (VT).

#### **Risposta al Quesito 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;*

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignanello (VT), in merito agli immobili in trattazione non vi sono istanze di condono giacenti e da evadere.

Pertanto, dai riscontri effettuati, l'eventuale acquirente dovrà anche procedere alla regolarizzazione delle difformità accertate rispetto al Permesso a Costruire n. 3 del 28.02.2012, previa apposita pratica edilizia tipo Scia in sanatoria con i costi stimati che verranno detratti dalla stima finale.

Alla luce di quanto sopra riportato, fatte le opportune valutazioni del caso, si possono stimare i costi di oblazione e i diritti amministrativi e spese tecniche per pratiche amministrative e catastali per circa € 3.000,00 per ciascun lotto per complessivi € 6.000,00.

#### **Risposta al Quesito 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;*

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta sui beni colpiti da pignoramento, la presenza di gravami da censo, livello o uso civico e né che vi sia stata affrancazione da tali pesi da parte della debitrice eseguita. Si allega certificazione rilasciata dal Comune di Vignanello (all. 24).

#### **Risposta al Quesito 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;*

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura dei titoli di provenienza risulta che gli appartamenti oggetto di esecuzione non ricadono all'interno di condomini regolarmente costituiti.

#### **Risposta al Quesito 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;*

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità dei beni che costituiscono compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno condurre alla vendita gli stessi in due lotti separati come di seguito riportato.

**LOTTO 1**

Abitazione sita in Comune di Vignanello (VT), in via Costa dei Frati n. 66 piano 2, distinta al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 9 part.IIa 78 sub. 15, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4, superficie catastale 67 mq, totale escluse le aree scoperte mq. 67, rendita € 206,58;

**LOTTO 2**

Abitazione sita in Comune di Vignanello (VT), in via Costa dei Frati n. 66 piano 3, distinta al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 9 part.IIa 78 sub. 16 raffato con la particella 913 sub. 5, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4,5, superficie catastale 73 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 232,41;

**Risposta al Quesito 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 e 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 esecutato è colpito per la piena proprietà di 1/1, in capo alla debitrice esecutata, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento con tutte le problematiche già evidenziate.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurlo alla vendita in due lotti separati come di seguito riportato.

**LOTTO 1**

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile sita in Comune di Vignanello (VT), posta al piano 2 di via Costa dei Frati n. 66, accesso comune con



l'appartamento di cui al lotto 2, distinta al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 9 part.lla 78 sub. 15, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4, superficie catastale 67 mq, totale escluse le aree scoperte mq. 67, rendita € 206,58, confinante con via Costa dei Frati, vano scala comune, proprietà part.lla 912, salvo altri;

#### LOTTO 2

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile, sita in Comune di Vignanello (VT), posta al piano 3<sup>^</sup> di via Costa dei Frati n. 66, accesso in comune con l'appartamento di cui al lotto 1, distinta al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 9 part.lla 78 sub. 16 raffato con la particella 913 sub. 5, categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4,5, superficie catastale 73 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 232,41; confinante con via Costa dei Frati, vano scala comune, proprietà part.lla 912, salvo altri.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 11*), che dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici prodotti in atti (*all.ti 7, 8 e 10*).

#### **Risposta al Quesito 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 la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Alla data del sopralluogo, gli appartamenti risultano disabitati e sono nella disponibilità del Custode Giudiziario, come riportato nei relativi verbali di sopralluogo (*all. 1*).

Dai documenti in atti, nonché dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio del Registro di Viterbo (*all. 2*), gli immobili colpiti da pignoramento alla data di sopralluogo non risultano essere interessati da contratti di locazione registrati.

#### **Risposta al Quesito 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;*

Dalla data dell'ultimo accesso del 28.05.2024, gli immobili in questione oggetto di esecuzione sono in possesso del Custode Giudiziario (*all.ti 1 e 3*).

**Risposta al Quesito 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 e 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);*

L'immobile oggetto di stima non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**Risposta al Quesito 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;*

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza e dei relativi certificati rilasciati dal Comune di Vignanello (VT), non risulta la presenza di gravami di Uso Civico (*all.24*) .

**Risposta al Quesito 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;*

### “Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questo CTU ha proceduto al calcolo della superficie dell’immobile specificando nella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 25 e 26*).

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo e all’Agenzia delle Entrate OMI ambedue pubblicate nel secondo semestre 2023, alle quotazioni sul libero mercato nel Comune di Vignanello (VT), ottenendo così la media dei suddetti valori che determina puntualmente il probabile valore di mercato, il tutto come di seguito riassunto nell’apposita tabella della media ponderata dei calcoli effettuati (*all. 26*) :

<b>STIMA MEDIA PONDERATA</b>				
<b>LOTTO</b>	<b>STIMA CCIAA</b>	<b>STIMA OMI</b>	<b>STIMA MERCATO</b>	<b>VALORE MEDIO</b>
Lotto 1 - Appartamento Foglio 9 p.lla 78 sub 15	€ 50.102,05	€ 47.860,64	€ 34.513,10	€ 44.158,60
Lotto 1 - Appartamento Foglio 9 p.lla 78 sub 16 grf p.lla 913 sub 5	€ 50.579,71	€ 48.316,93	€ 34.842,13	€ 44.579,59
	€ 100.681,76	€ 96.177,58	€ 69.355,23	€ 88.738,19

Ai sopra riportati valori, vanno poi detratti i costi stimati per la regolarizzazione delle opere non conformi, per la redazione e l’inoltro ed il ritiro delle eventuali pratiche edilizie in sanatoria ed aggiornamento catastale i cui oneri, come dianzi detto, si aggirano indicativamente in € 3.000,00 per ciascun lotto, oltre ad un ulteriore abbattimento del 5% per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, di conseguenza i valori degli immobili da porre in vendita sono i seguenti:

Stima Lotto 1	€ 44.158,60
A detrarre costi regolarizzazione difformità edilizie	€ 3.000,00



A detrarre 5% assenza della garanzia di vizi e riconfinamento	€ 2.207,93
<b>Valore Lotto 1 da porre in vendita</b>	<b>€ 38.950,67</b>
(diconsi euro trentottomilanovecentocinquanta/67).	
Stima Lotto 2	€ 44.579,59
A detrarre costi regolarizzazione difformità edilizie	€ 3.000,00
A detrarre 5% assenza della garanzia di vizi e riconfinamento	€ 2.228,98
<b>Valore Lotto 2 da porre in vendita</b>	<b>€ 39.350,61</b>
(diconsi euro trentanovemilatrecentocinquanta/61).	

**Risposta al Quesito 25):**

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

**“Criteri di stima”**

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione nel territorio del Comune di Vignanello (VT), la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti ed asservimento di aree esclusive e comuni.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune con particolare riferimento al quartiere di ricadenza.

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie (all. 26).

Dopodiché sono state prese come riferimento i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del comune Vignanello (VT) ultimi pubblicati (secondo semestre 2023) (all. 25).



Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell’Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Viganello (VT) e ultime pubblicate per il secondo semestre del 2023 (all. 25).

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita, nonché opportunamente adeguati alla tipologia di immobile stimato, ed alla relativa superficie di riferimento e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato (all. 26).

**Risposta al Quesito 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;*

A giudizio dello scrivente, tenendo in debito conto l’attuale crisi del mercato immobiliare che ha contratto i valori e scambi commerciali, gli immobili in argomento ed oggetto di stima, benché vi siano delle pratiche urbanistiche da eseguire, presentano particolari caratteristiche intrinseche, tipo la relativa recente data di ristrutturazione, che li rendono sufficientemente appetibili sul mercato.

I costi per le pratiche amministrative, sono stati opportunamente quantificati e detratti dal prezzo a base d’asta.

**Risposta al Quesito 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 vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

**Risposta dal quesito 28) al quesito 35):**

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall’Ill.<sup>mo</sup> Signor Giudice dell’Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.



\*

Come disposto nella Circolare del G.E. del Tribunale di Viterbo n. 1039 del 24.04.2018, la presente relazione redatta in prima stesura è stata depositata in Cancelleria e rimessa alle parti, dando il termine di gg 15 per la trasmissione delle eventuali osservazioni.

Canino li, 20.07.2023

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

\*\*

Nei termini sopra indicati non è pervenuta alcuna osservazione delle parti. Si procede al deposito la presente CTU in forma definitiva presso la Cancelleria del tribunale di Viterbo per i successivi adempimenti del caso. Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Canino li, 08.08.2024

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) Verbali d'accesso;
- 2) dichiarazione ufficio del Registro di Viterbo;
- 3) certificati ufficio anagrafe del Comune di Vignanello;
- 4) estratto matrimonio anagrafe Comune di Vignanello;
- 5) estratto di mappa catastale con individuato gli immobili eseguiti e visure storiche catasto terreni;
- 6) Elaborato di piano elenco sub.ni;
- 7) Lotto 1 f. 9 part.lla 78 sub. 15 planimetria urbana in atti visure storiche;
- 8) Lotto 2 f. 9 part.lla 78 sub. 16 graffato con la part.lla 913 sub. 5 planimetria urbana in atti e visure storiche;
- 9) Lotto 3 f. 9 part.lla 912 visure storiche;
- 10) visure aggiornate presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo;
- 11) rilievo stato di fatto degli immobili;
- 12) rilievo fotografico degli immobili alla data di accesso;
- 13) atto notaio Cesare Kechler Ferrari del 07.02.1989 rep. 12390;
- 14) atto notaio Cesare Kechler Ferrari del 28.05.1998, rep. 28125,

---

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli



- 15) atto notaio Francesco Vitiello del data 15.06.2010, rep. 1038,
- 16) scrittura privata a rogito notaio Cesare Kechler Ferrari rep. 35116 e 35133, del 26/30.07.2002;
- 17) nota n. 1848 del 18.06.2010 iscrizione ipoteca mutuo [REDACTED];
- 18) nota n. 4313 del 08.04.2021 Verbale di Pignoramento Immobili;
- 19) nota n. 1753 del 09.02.2023, Verbale di Pignoramento Immobili;
- 20) istanza di sanatoria dell'1.03.1995 prot.llo n. 1117 classificata al n. 60 inoltrata a nome di [REDACTED];
- 21) allegati al P.C. in sanatoria n. 51 del 17.04.2004 in atti;
- 22) DIA n. 36 del 25.10.2011 prot.llo 7829;
- 23) Permesso a Costruire n. 03/2012 a nome [REDACTED];
- 24) attestazione assenza usi civici e richiesta CDU;
- 25) quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato;
- 26) foglio di calcolo quotazioni immobiliari, Stima media ponderata;
- 27) ricevute pec e raccomandata di avvenuta trasmissione ctu alle parti.

