

Studio Tecnico Geom. Evandro Stefanoni Via Mosse 329
01027 Montefiascone (VT) Tel.
3474248753 PEC evandro.stefanoni@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.61/2021

Debitore: Sig.ra ()
Creditore procedente: SIENA NPL 2018 SRL -**CREDITO
FONDIARIO SPA**
Giudice dell'Esecuzione: Dott. **ANTONINO GERACI**
Custode giudiziario: AVV. **ELISA ANTONELLI**

ACCETTAZIONE INCARICO

Il sottoscritto Evandro Stefanoni, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 943, avente studio in Montefiascone (VT), Mosse n. 329, codice fiscale STFVDR63L06F4990 e Partita IVA 00824580567, riceveva in data 01/07/2021 incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci di redigere relazione quale esperto in materia agli aspetti di due diligence previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile. Ed il 15/07/2021 accettava e giurava l'incarico come esperto stimatore.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto esperto, contattato tramite "pec" dal Custode dell'esecuzione Avv. **Elisa Antonelli** per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 29 del mese di Luglio dell'anno 2021 alle ore 15.30, dopo aver approfondito l'atto di pignoramento si è recato unitamente al Custode Avv. **Elisa Antonelli** e all'Avv. **Daniela Locci** presso gli immobili del compendio pignorato situati a Civitella D'Agliano (VT) in via Aldo Moro 5 piano primo interno 4 Abitazione e piano primo sottostrada



Rimessa. Le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio alle 15,45. L'accesso ai beni avveniva regolarmente, in presenza della Custode Avv. Elisa Antonelli, dell'Avvocato Daniela Locci e della signora _____ in quanto parte esecutata. Il sottoscritto CTU ha potuto così effettuare le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatogli, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato.

Alle ORE 16,25 dopo la firma del verbale di accesso redatto dal sottoscritto si concludevano le operazioni peritali, essendo ormai edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari e rilevabili sul posto per la redazione della relazione di perizia.

Nei giorni precedenti e successivi all'accesso sono state avviate tutte le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di Civitella D'Agliano, oltre ad indagini di mercato in loco, al fine di acquisire ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti dal G. E. in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico.

Quesito n.1

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

Esito: Il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificato notarile e la sua integrazione attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), e ne ha accertato la completezza.



Quesito n. 2

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

Esito: Sono state effettuate visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dalle quali si desume che i dati identificativi degli Immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

-Abitazione (appartamento) sita nel Comune di Civitella D'Agliano (VT), Via Aldo Moro n. 5, piano primo int. 4*, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, particella 505 sub 5, cat. A/2, classe 2,consistenza 7 vani, superficie catastale 118 mq totale escluse aree scoperte 110mq , rendita € 433,82

- Rimessa sita nel Comune di Civitella D'Agliano (VT), Via Aldo Moro snc, primo piano sottostrada, censita al foglio 25 particella 505 sub 11, Categoria C/6 , Classe 3, consistenza 47,00 mq ,superficie catastale 52,00 mq, Rendita € 58,26.

Le unità immobiliari del compendio pignorato risultano intestate a () nata a () provincia di () il C.F. C () l, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si è accertata la conformità tra gli attuali dati identificativi dell'immobile ed i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto, e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dei beni.

* **INCONGRUENZA:** nel *Certificato Richiesto all'ufficio Anagrafe del Comune di Civitella D'Agliano la residenza della signora () (Immobile oggetto di Esecuzione) è in Interno () , mentre sull'atto d'acquisto è in via () Interno () (vedi quesito 8).*



Quesito n. 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.

Esito: Il sottoscritto, attraverso la consultazione dei registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari. Le variazioni catastali avvenuti nel corso del tempo, aventi ad oggetto i beni pignorati, vengono individuate con l'esame delle risultanze delle visure catastali attuali con mappa, storiche aggiornate dallo scrivente ed allegate alla relazione.

PROVENIENZA CATASTO FABBRICATI ABITAZIONE:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2014 protocollo n. VT0061039.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2010 protocollo n. VT0219786 .
- COSTITUZIONE DEL 29/03/2010 protocollo VT 0049311.



PROVENIENZA CATASTO FABBRICATI RIMESSA:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2014 protocollo n. VT0061039.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2010 protocollo n. VT0219786.
- COSTITUZIONE DEL 29/03/2010 protocollo VT 0049311.

LE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CORRISPONDONO PERFETTAMENTE ALLO STATO ATTUALE E SONO STATE REDATTE ED INSERITE NEL CATASTO FABBRICATI il 29/03/210: abitazione e rimessa protocollo VT004931.

STORICO DEI PROPRIETARI DEL BENE ABITAZIONE.

- Situazione degli intestati dal 29/03/2010: proprietà 1/1 SOCIETA' con sede in) CF.
- Situazione degli intestati dal 05/06/2010 ad oggi: proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni nata a C (il) C. F.

STORICO DEI PROPRIETARI DEL BENE RIMESSA.

- Situazione degli intestati dal 29/03/2010 proprietari: SOC. con sede in (..... CF. / prop. 1/1.
- Situazione degli intestati dal 05/06/2010 ad oggi al proprietaria: nata a CF. (..... / prop. 1/1 in regime di separazione dei beni .

NEL VENTENNIO PRESO IN ESAME SI RILEVANO LE SEGUENTI PROVENIENZA E FORMALITA' DELLE PROPRIETA' ABITAZIONE, RIMESSA E TERRENO :



- SUCCESSIONE in morte di _____ nato il _____
7 a C _____ (VT) e deceduto lo 03 _____,
successione registrata il _____ al numero di repertorio _____,
Ufficio Registro di Viterbo, trascritta il _____ ai nn.2 _____
devoluta per legge. Per effetto della suddetta successione la quota di
1/2 di piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli
immobili oggetto di esecuzione perveniva a C _____
(_____)

-SUCCESSIONE in morte di C _____, nata il _____
a C _____ (VT) e deceduta il _____
registrata il _____ numero di repertorio _____ Ufficio del
Registro di Viterbo, trascritta il _____ ai numeri _____,
devoluta per legge. Per effetto della suddetta successione la quota di
1/2 di piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli
immobili oggetto di esecuzione perveniva a _____

N.B. Risulta trascritta in data _____ ai numeri _____
accettazione tacita di eredità come da atto Notaio Annibaldi Luigi del
ep. n. C _____

*NB : il signor C _____ per effetto delle due
successioni sopra descritte diventava proprietari 1/1 del terreno sul
quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione*

- ATTO DI COMPRAVENDITA del _____, Rep. n. _____
_____, Notaio _____ sede in Viterbo, trascritto il _____
nn. _____ tra _____
venditore e _____ compratore dell'intera quota in
piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili
oggetto di esecuzione.

- ATTO DI COMPRAVENDITA dello _____ Rep. n. _____
_____, Notaio _____, trascritto il _____ ai
nn. _____ tra _____, con sede in C _____
C.F. _____ venditore e _____



esecutata, compratore dell'intera quota di proprietà in regime di separazione di beni degli Immobili oggetto di esecuzione.

I passaggi di proprietà si interrompono con il trasferimento sopra indicato.

Quesito n. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Esito: sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate lo scrivente ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativamente all' Abitazione (Appartamento) sita nel Comune di CIVITELLA D'AGLIANO (VT), Via Aldo Moro n. 5, piano primo int. 4, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, particella 505 sub 5, cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 118 mq totale escluse aree scoperte 110mq, rendita € 433,82 e alla Rimessa sita nel Comune di Civitella D'Agliano (VT), Via Aldo Moro snc, primo piano sottostrada, censita al foglio 25 particella 505 sub 11, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 47,00 mq, superficie catastale 52,00 mq, Rendita € 58,26.

A) ISCRIZIONE NN. / del Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del Rep. n. /, Notaio con sede in Roma.

A favore di Sede
Codice Fiscale (Domicilio Ipotecario eletto a).

Contro sede ROMA C. F. , grava sul terreno sul quale sono stati edificati gli Immobili oggetto di esecuzione.



B) ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.N. del
derivante da Frazionamento in quota del
Notaio con sede in , Rep. n.
Foglio 25, Part. 505 Sub. 5 + Foglio 25, Part. 505 Sub. 11 =
QUOTA N. 3

C) TRASCRIZIONE NN. del nascente da
Verbale di Pignoramento Immobili del , Rep. n.
emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Viterbo.
A favore di , sede in , C.F.
Contro , nata il a ()
C.F.
Grava sugli Immobili oggetto di esecuzione.

Quesito n. 5

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Esito: per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Viterbo:

- l'estratto di mappa catastale aggiornata del foglio 25 del Comune di CIVITELLA D'AGLIANO (VT), ove ricadono gli immobili pignorati.
- le planimetrie della unità immobiliari urbane depositate in Catasto.
- estratto del PRG vigente relativo all'ubicazione dell'immobile e legenda.

Quesito n. 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).

Esito: sono stati acquisiti in data 22/10/2021, presso l'Ufficio Stato Civile e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Civitella d'Agliano:

1) ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO ATTI DI MATRIMONIO dell'esecutata con il quale l'Ufficiale dello Stato Civile certifica che

il giorno nel Comune di () sono stati uniti
in matrimonio

nato in lo

e

nata in () il

ANNOTAZIONI:

- Gli Sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma del codice civile, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, hanno scelto il regime della separazione dei beni. Data annotazione

- Con sentenza del Tribunale di Viterbo n. - R.G. -

Cron. in data , è stata dichiarata la
" " cui si riferisce l'atto controscritto.

Data annotazione

2) STATO FAMIGLIA APR - STATO LIBERO - RESIDENTE dell'esecutata con il quale l'Ufficio Anagrafe del Comune di Civitella d'Agliano certifica che

è nata il a
(), è residente a in via Int.

, è iscritta la famiglia numero composta da ,

nato il a () e ,
nato lo a Orvieto (TR) e che è di



Quesito n. 7

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

Esito: l'accesso all' immobile pignorato è stato regolarmente eseguito il giorno 29/07/2021 dalle ore 15.45 in presenza della Custode Avv. Elisa Antonelli, dell'Avv. Locci e dell'esecutata .

Durante l'accesso il sottoscritto ha redatto un proprio verbale con cui dava inizio e prosecuzione alle operazioni che, come già accennato, sono consentite nell'identificazione dei beni ed in misurazioni, rilievi fotografici e accertamenti tecnici tali da rendere edotto il sottoscritto su tutti gli elementi ritenuti necessari a valutare e descrivere il compendio pignorato.

Descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'Immobile :

La proprietà dell'esecutata oggetto del procedimento è costituita da un' unità immobiliare, situata in CIVITELLA D'AGLIANO via Aldo Moro 5, ubicata in posizione favorevole rispetto al centro del paese e servita da strada asfaltata. L'unità è suddivisa in abitazione APPARTAMENTO al piano primo, confinante con vano scala e area condominiale, e da un GARAGE/RIMESSA al piano primo sottostrada confinante con i garage degli altri condomini. La proprietà si trova all'interno di una palazzina condominiale costituita da tre piani fuori terra ed un piano primo sottostrada; è situata in zona residenziale e di recente costruzione (decade 2010), non necessita di interventi strutturali o di restauro. L'immobile è realizzato con telaio di cemento armato, muratura di tamponatura in poroton e tetto in Ca a falde. L'appartamento è costituito da un ampio salone di ingresso dal

10



quale si accede a tutti gli altri ambienti, ossia cucina abitabile, disimpegno, 2 bagni, una camera padronale e 2 camerette. L'appartamento è provvisto anche di 3 aree balconi che delimitano la cucina, il salone e 2 camere. Il riscaldamento è autonomo e la caldaia è posizionata sul balcone della cucina. Gli impianti risultano essere a norma di legge e gli scarichi allacciati alla fognatura comunale. L'immobile è propriamente arredato, possiede infissi in ottimo stato e risulta pertanto abitabile. Non è presente alcun ascensore ma solo rampe di scale. Dal vano scala condominiale si può accedere a piedi al garage di pertinenza, il cui accesso principale con vettura è riservato ai soli condomini e delimitato da recinzione e cancello. Il garage è illuminato e risulta essere adibito a rimessa mezzi di trasporto e stoccaggio di oggetti.

Quesito n. 8

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

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

NB: INCONGRUENZA. *Sul Certificato Richiesto all'ufficio Anagrafe del Comune di Civitella D'Agliano la residenza della signora*

(Immobile oggetto di Esecuzione) è in via

Interno , mentre sull'atto d'acquisto è in via

Interno .



Tale dato, seppur incongruente, consente comunque l'individuazione del bene.

Quesito n. 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 siffatta 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.

Esito: si può affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali.

Quesito n. 10

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

Esito: gli identificativi catastali ben identificano l'unità immobiliare oggetto del pignoramento e non includono porzioni aliene, comuni o



comunque non pignorate. Le unità immobiliare adiacenti risultano separati sia fisicamente che catastalmente da quella oggetto del pignoramento.

Quesito n. 11

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Esito: gli immobili oggetto della procedura di pignoramento *non* provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

Esito: le Planimetrie delle unità immobiliari pignorate di proprietà dell'esecutata risultano presenti al Catasto Fabbricati. Il sottoscritto, confrontando la documentazione depositata in Catasto con lo stato dei luoghi, ne accerta la conformità.

Quesito n. 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.



Esito: a seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto presso il competente ufficio comunale di Civitella D'Agliano (VT) (Sportello Unico Per L'edilizia) in riferimento alla normativa Edilizia-Urbanistica vigente ART 40 Legge 28/02/85 n. 47, riferisce che gli immobili eseguiti fanno parte di una palazzina ad uso residenziale. L'osservazione del relativo estratto del PRG del Comune di Civitella D'Agliano evidenzia che l'Immobile in oggetto è stato costruito su un terreno definito "Vincolo di rispetto paesistico".

Quesito n. 14

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

Esito: a seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto presso il competente ufficio comunale di Civitella D'Agliano (VT) (Sportello Unico Per L'edilizia) in riferimento alla normativa Edilizia-Urbanistica vigente ART 40 Legge 28/02/85 n. 47, riferisce che gli immobili eseguiti fanno parte di una palazzina residenziale in CIVITELLA D'AGLIANO, edificata senza abusi ed illeciti edilizi come da titoli abilitativi riportati di seguito:

- PERMESSO A COSTRUIRE n. 29/07 Prot. 4068 rilasciato in data 17/06/2008.
- VARIANTE Prot. 2937 del 29/04/2009
- VARIANTE Prot. 2008 del 18/03/2010

L'Immobile è dotato di **Certificato di Agibilità** rilasciato dal Comune de Civitella D'Agliano in data 04/06/2010.

L'insieme degli Immobili eseguiti è conforme ai titoli abilitativi.



Quesito n. 15

Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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.

Esito: sulle unità immobiliari eseguite non risultano presenti istanze di condono edilizio o istanze di sanatoria.

Quesito n. 16

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Esito: il compendio pignorato non è gravato da alcun censo, livello o uso civico.

Quesito n. 17

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



Esito: secondo quanto riferito dall'attuale Amministratore, il condominio di via Aldo Moro 5 è stato costituito solo quest'anno in data 06/06/2021 ai fini di procedere all'esecuzione dei lavori del superbonus, atteso che essendo composto da solo 6 unità abitative non vi è obbligo di farlo. In ragione di ciò non vi sono spese condominiali non pagate dalla Sig.ra _____ nei due anni anteriori alla data della perizia. Sulla base dei dati delle precedenti annualità sono ipotizzabili spese fisse di gestione e/o manutenzione di circa 200,00 euro per unità abitativa. Non esistono spese straordinarie già deliberate.

Quesito n. 18

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

Esito: l'immobile non è divisibile in più lotti. Si procederà quindi alla valutazione dell'intero valore dello stesso e alla determinazione del valore del lotto che si andrà a formare.

Quesito n. 19

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto



dall'art.577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 Giugno 1940 , n. 1078.

Esito: procedo alla stima dell'intero.

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Esito: durante il sopralluogo, come accertato, è emerso che l'immobile pignorato risulta occupato dalla esecutata e dai suoi figli:

- 1) nata a il
- 2) nato a Orvieto il
- 3) nato a Orvieto l

Quesito n. 21

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

Esito: l'Immobile risulta occupato dall' esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.



Quesito n. 22

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

Esito: l'Immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 23

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

Esito: dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sul bene pignorato non gravano vincoli di nessun genere.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie

18



dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Esito: Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico e comparativo derivante dalla comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, e dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (fonti: Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Viterbo). Inoltre, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, lo scrivente tiene conto dell'esperienza personale e dei seguenti ulteriori parametri:

Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, al verde pubblico, alla densità del traffico;

Stato di conservazione del fabbricato;

Presenza di accessori e posti auto;

Stato di occupazione.

Abitazione (appartamento) sita nel Comune di ORTE (VT), Via Alcide de Gasperi n. 13, piano TERZO e QUARTO, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 61, particella 143 sub 13, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 1, Vani 7,5, Rendita € 658.48.

Rimessa sita nel Comune di ORTE (VT), Via Alcide de Gasperi snc, primo piano sottostrada, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 61, particella 143 sub 7, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq.13, Rendita € 24.17.

Calcolo della superficie commerciale :



Il seguente calcolo viene fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari .

Superficie commerciale = superficie netta

Superficie interna netta (utile calpestabile)

Descrizione Vani	Superficie Interna netta mq.	Incidenza	Superficie Commerciale mq.
Abitazione Piano Primo: Ingresso/soggiorno/cucina/2 camere/3 bagni /2	mq.94,80	100%	mq.94,80

Locali Accessori	Superficie Interna netta mq.	Incidenza	Superficie Commerciale mq.
Balconi	mq. 28,00	25%	mq.4.20
Piano primo sottostrada: Rimessa	mq. 45,86	15%	mq.6,75

Agenzia Immobiliare " Casa .it " nazionale	Ottimo	Minimo €900 mq. netto	Massimo € 1100 mq. netto
Camera di Commercio Di Viterbo	Ottimo	Minimo € 800 mq. netto	Massimo € 1000 mq. netto
Agenzia delle Entrate di Viterbo	Ottimo	Minimo € 950 mq. netto	Massimo € 1.150 mq. netto



**VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO €
1.100,00 al mq. netto x mq.105,75 = € 116.325,00
arrotondato a € 116.500,00 (centosedicimila/500)**

Quesito n. 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 aste giudiziarie.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.

Esito: al fine della valutazione dei beni in pignoramento, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato adottando un procedimento di stima sintetico comparativo, poiché la stima per MCA (market comparison approach) presenta notevoli difficoltà per il mercato locale, non essendo reperibili recenti scambi o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima .
Non risultano invece vendite forzate recenti, effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di immobili simili a quello pignorato.

In considerazione dello svantaggio rappresentato dalla mancanza dell'ascensore, strumento determinante per l'accesso ad una abitazione sita al terzo/quarto piano, della mancanza dell'impianto di riscaldamento centralizzato e dalla necessità di rifacimento del tetto a causa della mancata manutenzione dagli anni settanta fino ad oggi, si



ritiene equo applicare un valore inferiore al valore minimo delle quotazioni esaminate, ossia VALORE AL MQ. NETTO € 700,00.

Quesito n. 26

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

Esito: in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale.

Quesito n. 27

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

Esito: Non esistono contratti di Locazione in quanto gli Immobili sono abitati direttamente dall'esecutata .

Quesito n. 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, nei termini 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

22



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).

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

Quesito n. 29

Inviì, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo P.E.C., nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, 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.

Esito: una copia del presente elaborato sarà inviata, a mezzo raccomandata A/R o mezzo P.E.C., almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore precedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 27/05/2021 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito n. 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,

23



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.

Esito: il sottoscritto depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Quesito n. 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.

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

Quesito n. 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.



Esito: il sottoscritto ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la Privacy.

Quesito n. 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).

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

Quesito n. 34

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.

Esito: il sottoscritto ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni , nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento (quadro sinottico).



Quesito n. 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 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 al la vendita.

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

Allegati

Allegato n.1	Atto di Pignoramento con Nota di trascrizione.
Allegato n.1 Bis	Certificato Notarile ed integrazione.
Allegato n.2	Decreto fissazione udienza e nomina esperti.
Allegato n.3	Accettazione Incarico CTU e Documento Identità.
Allegato n.4	Ispezione Ipotecaria.
Allegato n. 5	Visura per Immobili attuali
Allegato n. 6	Planimetrie Catastali Appartamento e Garage.
Allegato n. 7	Mappa Catastale.
Allegato n. 8	Visura storica degli Immobili.
Allegato n. 9	Convocazione sopralluogo
Allegato n. 10	Sopralluogo CTU ai beni eseguiti.
Allegato n. 11	Documentazione fotografica Immobili.



- Allegato n. 12 Estratto di Matrimonio.
Allegato n. 13 Certificato di stato di Famiglia e stato libero.
Allegato n. 14 Acquisizione dati condominio.
Allegato n. 15 Stralcio del PRG e Legenda.
Allegato n. 16 Titoli Abilitativi.
Allegato n. 17 Certificato di Agibilità.
Allegato n.18 Nota di trascrizione di Successione del
██████████
Allegato n. 19 Nota di trascrizione di Successione del
██████████
Allegato n. 20 Atto di compravendita del ██████████, Notaio
██████████
Allegato n. 21 Compravendita dello ██████████ con Nota di
trascrizione, Notaio ██████████.
Allegato n. 22 Quadro sinottico;
Allegato n. 23 Ricevute pec e raccomandata

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, li 09/12/2021

L'Esperto del Giudice
Geom. Evandro Stefanoni

