

Geom. Chiara Mariano

Largo San Bernardino da Siena n. 34 01100 Viterbo

Tel. 0761-352770 - cell. 380/1404354 e.mail: [geom.chiaramariano@libero.it](mailto:geom.chiaramariano@libero.it) – posta certificata: [chiara.mariano@geopec.it](mailto:chiara.mariano@geopec.it)

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**PERIZIA DI C.T.U.**  
Esecuzione Immobiliare  
Procedura n°168/2024

PRISMA SPV S.R.L.

Contro

[REDACTED]

Udienza: 12/02/2025

Giudice: Dott. Federico Bonato

il C.T.U.

geometra Chiara Mariano



**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N° 168/2024**

Perizia Tecnica della sottoscritta CTU geometra Chiara Mariano iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Viterbo al n° 1336 con studio in Viterbo Largo San Bernardino da Siena n° 34, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 168/2024 promosse da:

**PRISMA SPV S.R.L.**

Lungotevere Flaminio 18 ROMA - C.F. 05028250263

**CONTRO**

[REDACTED]

nato [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

e

**CEDENO HURTADO Damaris Corina**

Nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

**PREMESSA**

Come da incarico del G.E., notificatomi in data 29 ottobre 2024, il giorno 14 novembre 2024 io sottoscritta C.T.U. nominata per l'esecuzione in epigrafe ho provveduto al deposito telematico dell'accettazione dell'incarico affidatomi nel quale era nominato come Custode Giudiziario l'Avv. Alessandro Vignoli

Consultati i quesiti di rito, vengono di seguito indicati a margine dei capoversi seguenti



## QUESITO N°1:

Verificarsi 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 visite 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 di ufficio;

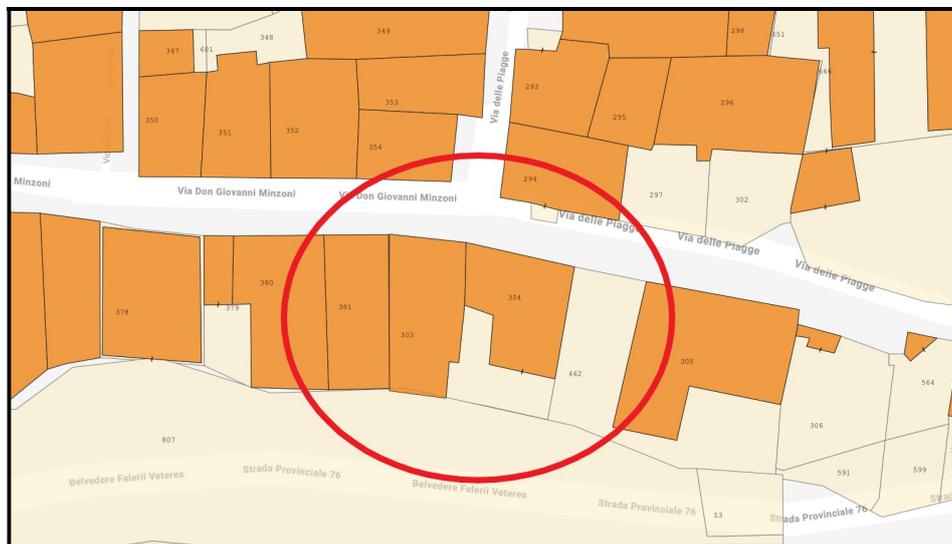
Esaminando la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui all'esecuzione (Rep. 2834 del 17/08/2024 e Trascritto con Registro Particolare n. 12067 del 26/09/2024) si è accertato che **il Certificato Notarile allegato a cura del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] emesso il 02 Ottobre 2024, può considerarsi corretto**

## QUESITO N°2:

effettui visite aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Il compendio immobiliare riguarda un appartamento posto al piano secondo sito nel Comune di Civita Castellana (VT) in Via Don Giovanni Minzoni n. 54 (catastralmente descritto al civico n. 30) correttamente descritto nel pignoramento (rep. 2834/2024 e trascritto al n. 12067 del 26/09/2024):

***“appartamento posto al piano secondo, composto da due camere ed accessori, confinante con: vano scala, Via Don Giovanni Minzoni, Via Belvedere Faleri”***



## Nello specifico:

- **Appartamento posto al piano secondo** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio [REDACTED] p.IIa [REDACTED] sub. [REDACTED] di Categoria A/4 classe 3 vani 3,5, rendita Euro 216,91



### 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 ne 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;

Analizzati gli atti riportati nel certificato notarile, ed in seguito verificati mediante la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento del 26/09/2024, sul compendio immobiliare esistono le seguenti formalità di seguito illustrate.

- L'immobile è pervenuto ai Sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. CDNDRS82S69Z6050 con **Atto di Compravendita per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno** con rogito del Notaio [REDACTED] in Roma del 18/10/2007 rep. 96789 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 22/11/2007 con formalità di registro particolare n° [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a Civita Castellana (VT) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà (**Atto di provenienza acquisito ed allegato in copia**)
- Al Sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a Civita Castellana (VT) il 25/11/1973 con Atto di Compravendita per i diritti di 1/1 di piena proprietà con rogito del Notaio [REDACTED] in Civita Castellana (VT) del 14/06/2001 rep. 30121 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il [REDACTED] con formalità di registro particolare n° [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] nato a Civita Castellana (VT) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 come bene personale (**Atto di provenienza ultraventennale acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di Viterbo**)

#### ***Ed antecedentemente al Ventennio:***

- Al Sig. [REDACTED] (Civita Castellana, [REDACTED]) per i diritti di 1/1 di nuda proprietà con Atto di Donazione del Notaio [REDACTED] in Civita Castellana (VT) del 19/07/1990 rep. 32552 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 27/07/1990 con formalità di registro particolare n° 7294 pervenuta dalla Sig.ra [REDACTED] (Civita Castellana, [REDACTED]) riservandosi l'usufrutto – con successivo Ricongiungimento di Usufrutto a seguito della morte dell'Usufruttuaria avvenuta il [REDACTED] a mezzo di Voltura Catastale n. [REDACTED] – pratica n. [REDACTED]



## VARIAZIONI CATASTALI APPARTAMENTO

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.  
*Immobile censito al Foglio 30 p.IIa 303 sub 5 cat. A/4 cl. 3 cons. 3,5 vani rendita euro 216,91, sito a Civita Castellana (VT), Via Don Minzoni n. 30 piano secondo*
- in base a VARIAZIONE dal 14/10/2011 protocollo VT0175146 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (26408.1/2011)
- in base a VARIAZIONE dal 14/02/2008 per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2008 Pratica n. VT0028949 (n. 2063.1/2008)
- in base a VARIAZIONE dal 15/05/2007 Pratica n. VT0118911 in atti dal 15/05/2007 per MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 5825.1/2007)  
*Immobile censito al Foglio 30 p.IIa 303 sub 5 cat. A/4 cl. 3 cons. 3,5 vani rendita euro 216,91 sito a Civita Castellana (VT), Via Don Minzoni n. 30 piano secondo*
- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per Variazione del quadro tariffario  
*Immobile censito al Foglio 30 p.IIa 303 sub 5 cat. A/4 cl. 3 cons.3,5 vani rendita Lire 420.000 sito a Civita Castellana, Via Don Giovanni Minzoni n. 30*

### **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**

*Immobile censito al Foglio 30 p.IIa 303 sub 5 cat. A/4 cl. 3 cons.3,5 vani rendita Lire 0,40 sito a Civita Castellana, Via Don Giovanni Minzoni n. 30*

### **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)

- **Iscrizione relativa ad Ipoteca Volontaria** a garanzia di finanziamento per concessione a garanzia di mutuo per Rogito del Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] del [REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il [REDACTED] formalità n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] s.p.a. per un totale di Euro 140.640,00 di cui il capitale di Euro 93.760,00 per una durata di anni 30 *gravante sull'immobile censito al Foglio 30 p.IIa 303 sub 5 cat. A/4 cons. 3,5 vani piano 2 sito a Civita Castellana (VT) Via Don Giovanni Minzoni n. 30 posta a carico dei coniugi esegutati per la quota di ½ ciascuno;*
- **Pignoramento immobiliare** a favore della [REDACTED] con sede a Roma (RM), emesso dall'Ufficiale Giudiziale di Viterbo il 1 [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 26/09/2024 formalità n. 12067 *gravante sull'immobile per la quota di ½ ciascuno ai coniugi esegutati, censito al Foglio 30 p.IIa 303 sub 5 cat. A/4 cons. 3,5 vani piano 2 sito a Civita Castellana (VT) Via Don Giovanni Minzoni n. 30 oggetto della presente procedura*



## 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché l'immobile oggetto della presente procedura è un'abitazione

## 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 visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

L'esecuzione immobiliare in oggetto è posta a carico dei Signori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Come emerso dal Certificato Consolare dell'Atto di Matrimonio fornito dal debitore esecutato, i sopracitati coniugi hanno contratto matrimonio in data 19/05/2004 presso il Consolato Generale [REDACTED] a Roma, il quale però, dalla verifica eseguita dalla scrivente, non risulta trascritto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma.

Gli stessi, risultano residenti nel compendio pignorato sito nel Comune di Civita Castellana, Via Don Minzoni n. 54 dal 02/12/2024 per rientro da irreperibilità, e la loro famiglia, ivi residente è composta da:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED];
- [REDACTED] nato a Manta il 1 [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Civita Castellana (VT) il [REDACTED]

il tutto come emerso dai Certificati Cumulativi Completi n. 4284/2024 e 4285/2024 rilasciati in forma cartacea dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Civita Castellana (VT) in data 30/12/2024.



## QUESITO N°7:

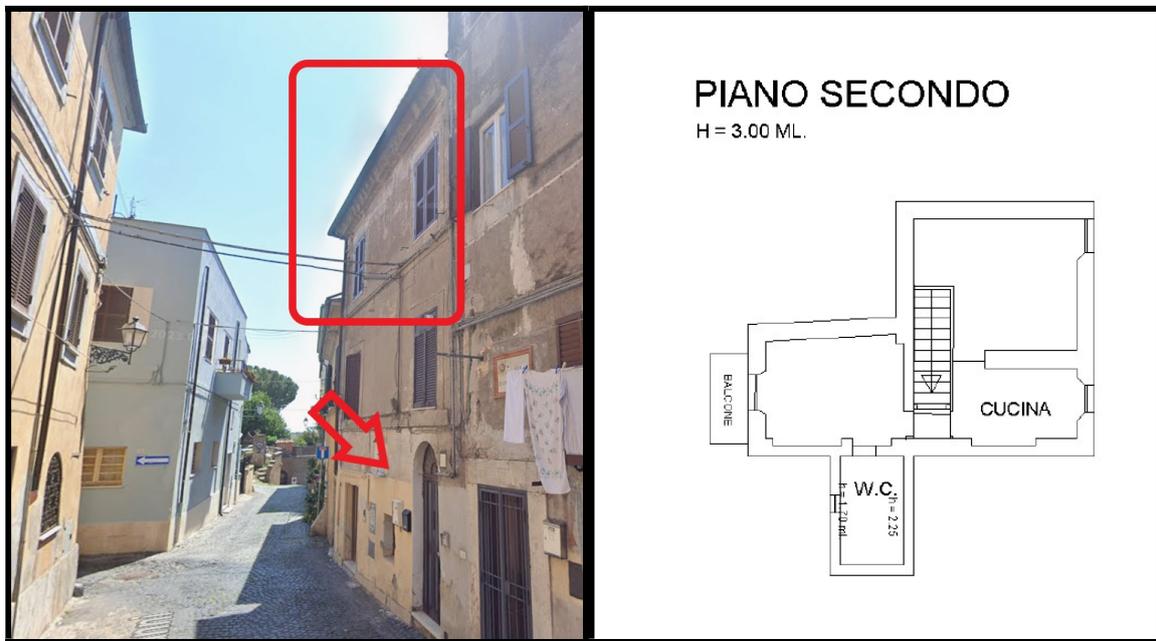
**descrive**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località via, numero civico, scala, piano caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parte comuni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

Le operazioni per l'accesso all'immobile oggetto della procedura sono state svolte dal Custode Giudiziario nominato Avvocato Alessandro Vignoli, il quale ha provveduto a notificare agli esecutati la data del primo accesso previsto per il giorno 25/11/2024.

A tale data, non si riscontrava alcuna presenza nell'immobile staggito.

Si è ritenuto utile confrontarci con la Polizia Locale del Comune, dove grazie alla disponibilità del Sovrintendente ██████████ è stato possibile contattare e concordare i debitori per stabilire un successivo sopralluogo.

In data 05/12/2024 alle ore 09.30, in compagnia del Custode e del Sovrintendente Innocenzi, è stato possibile accedere all'immobile oggetto della procedura.



### **DESCRIZIONE DEL CESPITE:**

***Appartamento posto al piano secondo sito in Via don Giovanni Minzoni n. 54***

*Trattasi di un immobile con accesso condiviso con altre unità immobiliari dal civico n. 54 di Via Don Giovanni Minzoni, composto da una camera da letto, la cucina, il soggiornino, un bagno ed un balcone con affaccio sulla vallata retrostante "Belvedere Faleri"*

**Appartamento posto al piano secondo - Foglio 30 p.Ila 303 sub. 5**



L'accesso alle scale esclusive, avviene a mezzo di una porta in plastica a soffietto, percorse le quali si arriva poi al secondo accesso, delimitato dal portoncino in legno, posizionato direttamente sulle scale.

Superata la porta, si accede sul piccolissimo pianerottolo delle scale con funzione di disimpegno tra le due zone dell'appartamento; da un lato la cucina con la retrostante camera da letto, mentre nell'altro lato, c'è il bagno ed il soggiorno con il piccolo balcone con un buon affaccio sul "Belvedere Faleri"

- **Superficie appartamento: 41,05 Mq - Balcone 2,65 Mq (\* vedi quesito n.14 )**

### **STATO MANUTENTIVO DEL CESPITE:**

#### **Appartamento posto al piano secondo - Foglio 30 p.IIa 303 sub 5**

L'abitazione, di modeste dimensioni appare anche mediocre nelle finiture presenti; si riscontrano infatti varie pavimentazioni difformi, i rivestimenti della cucina ed il bagno sono piuttosto datati e gli infissi sono stati parzialmente sostituiti. Le finestre della cucina e della camera da letto, con affaccio diretto su Via Don Minzoni, così come quella del bagno, sono stati sostituiti con infissi in alluminio color bianco, completi di persiane in alluminio color marrone, mentre la finestra del soggiorno è in alluminio anodizzato color oro, analogamente alla persiana.

Il riscaldamento avviene con radiatori in alluminio e la caldaia è posizionata esternamente, ma al momento dell'accesso si riscontrava la perdita d'acqua dalla stessa.

Sono evidenti vari fenomeni di infiltrazione d'acqua nei solai di copertura sia della camera da letto, che nel bagno, oltre all'umidità presente nella muratura perimetrale del soggiorno.

#### **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 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 contenuti nei pignoramenti identificano correttamente il bene sottoposto ad esecuzione, sebbene l'esatto numero civico sia il 45 e non il 30 (catastale) ed i vani catastali presenti siano tre e non due.**

*"appartamento posto al piano secondo, composto di due vani ed accessori confinante con Vano Scala, Via Don Giovanni Minzoni, Via Belvedere Faleri.*

Viene poi correttamente indicato nei dati catastali successivi, eccetto per il numero civico (catastale) errato:

- *Foglio 30 p.IIa 303 sub. 5, Via Don Giovanni Minzoni n. 30, Piano 2, cat. A/4, vani 3,5 classe 3, rendita di 216,91 Euro*



### **QUESITO N°9:**

**verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole su aree alienate, 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 di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

La descrizione del cespite risulta essere corrispondente tra planimetria catastale ed il titolo di provenienza conforme alla documentazione catastale (eccetto che per il numero civico) ma urbanisticamente risulta una difformità meglio descritta nel quesito n. 14 relativo alla regolarità urbanistica

### **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;

Gli identificativi catastali dei compendi immobiliari non colpiscono parti comuni, ma solo ed univocamente il fabbricato oggetto di valutazione.

### **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;

L'immobile è stato costituito con Accertamento e Classamento Catastale il **26/03/1942** censito già al Foglio 30 p.IIIa 303 sub. 5 di Categoria A/5 classe IV di 2,5 vani e sito nella precedente Via Regina Margherita n. 30

### **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;

Le attuali planimetrie catastali dell'abitazione ed il magazzino attiguo risultano conformi allo stato dei luoghi.

La causale di presentazione prevede (ulteriormente verificata presso l'Agenzia del Territorio – Sez. Catasto in data 10/01/2025):



- è stata presentata la Variazione in data 15/05/2007 Pratica n. VT0118911 in atti dal 15/05/2007 per *MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA* per il quale il tecnico dichiarava *di presentare la planimetria aggiornata in quanto quella presente in atti non fosse conforme allo stato dei luoghi pur trattandosi di stato di fatto consolidato da tempo remoto (Allegata in copia)*

### QUESITO N°13:

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- L'area ricade all'interno del vigente Piano Regolatore Generale approvato nel 1976: in zona A – zona Centro Storico
- Da P.T.P.R. Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 Supplemento n. 2 ricade in zona di Insediamenti urbani storici e territori contermini - Centri storici • id - cs\_128\_Civita Castellana e pertanto sottoposta a Vincolo Paesaggistico art. 136 del Dlgs 42/04
- Vincolo Valle Del Treja Con Il Parco Il Fondovalle E I Complessi Medioevali Include Oltre Ai Comuni Nominati Dal Decreto Anche Campagnano R Magliano R Rignano Flaminio E Mazzano Romano V.120406 120120 120399 - Pubblicazione: Br N. 6 Del 1986-02-10 - Emissione: 1985-10-08 - Legge istitutiva: L1497/39

### 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;

**L'edificazione del fabbricato è avvenuta in epoca remota pertanto si è proceduto alla verifica della documentazione catastale d'impianto, la documentazione urbanistica presente al Comune di Civita Castellana ha origine dal 1950.**

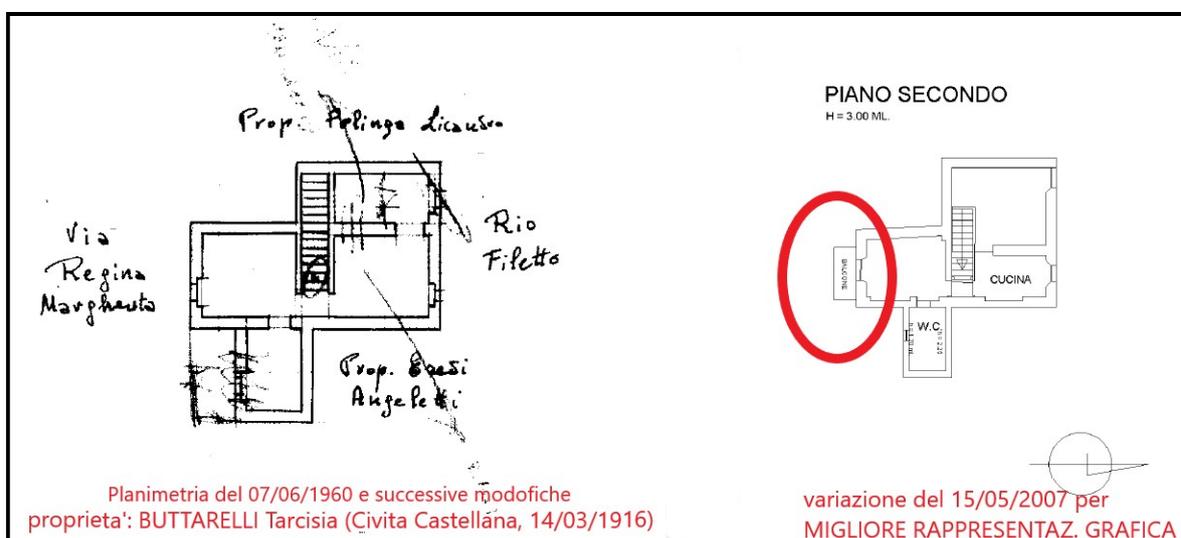
- Secondo quanto emerge dal primo censimento catastale che risale al 17/11/1939, è stato presentato dal Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] in qualità di proprietario, descrivendo l'immobile a destinazione *abitazione*, sita in Via Regina Margherita n. 30 – posto al piano secondo con una camera ed una cucina, per il quale è presente il successivo Accertamento del Classamento del 26/03/1942 e censito al Fg. 30 p.Ila 303 sub. 5 di cat. A/5 di 2,5 vani, privo di planimetria catastale, ma la consistenza viene schematicamente riportata nella parte retrostante degli stessi documenti, presumibilmente dal tecnico in fase di sopralluogo.
- Successivamente in data 15/06/1960, viene prodotto dalla Sig.ra [REDACTED] fu [REDACTED] nata a Civita Castellana il [REDACTED], *PER VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA* completa della la planimetria catastale riportante la data del 07/06/1960, alla quale ha seguito l'Accertamento del Classamento dell'11/09/1965, dove sono riportate delle modifiche



(presumibilmente riportate dal tecnico incaricato), in cui vi riportava un bagno, un disimpegno e tre vani utili, modificandone la categoria in A/4 di classe 1 per vani 3,5.

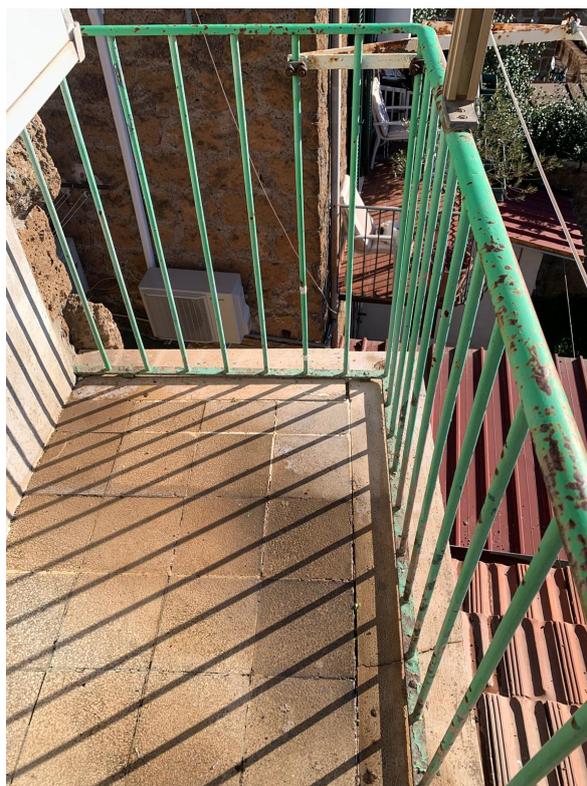
- L'Ultima variazione è stata quella che ha originato l'attuale planimetria in atti, presentata in data 15/05/2007 (Pratica n. VT0118911 in atti dal 15/05/2007) per MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, per il quale il tecnico dichiarava di presentare la planimetria aggiornata in quanto quella presente in atti non fosse conforme allo stato dei luoghi pur trattandosi di stato di fatto consolidato da tempo remoto.

La rappresentazione della consistenza dell'immobile appare pressoché simile a quella preesistente (originaria), ma è presente anche il balcone, che di fatto non trova origine nella documentazione catastale sopra riportata e neanche da eventuali Titoli Edilizi (o Sanatorie) rilasciati dall'Amministrazione Comunale, come verificato dalla scrivente in sede di accesso atti eseguito in data 30/12/2024 e confermato a mezzo pec del 29/01/2025



### Balcone Difforme

(MI 1,00 di Larghezza x MI 2,50 di Lunghezza)



Per quanto riguarda il balcone, secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Civita Castellana e dalle vigenti normative in materia edilizia paesaggistica ed antisismica. non può essere in alcun modo sanato; ciò in quanto non è consentita la realizzazione di detti manufatti in centro storico (*art. 193 del Regolamento*), l'intervento non risulta essere tra quelli consentiti in caso di Accertamento postumo di Compatibilità Paesaggistica (il quale prevede: "*per gli interventi realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*") e nemmeno tra quelli realizzabili senza il prescritto deposito preventivo dei calcoli e verifiche strutturali presso l'Ex Genio Civile ora Regione Lazio.

**Alla luce di quanto sopra descritto, è necessario prevedere il ripristino dei luoghi assenti, prevedendo pertanto la demolizione del suddetto balcone, che prevede altresì la localizzazione interna della caldaia, attualmente posizionata esternamente, ed accessibile dal balcone.**

Il ripristino del suddetto manufatto richiede necessariamente l'accordo preventivo con proprietà sottostante, al fine di potere adoperare gli accorgimenti necessari volti alla tutela in materia di Sicurezza, pertanto è stimabile un importo pari ad Euro 3.000,00

**Per quanto riguarda le differenze interne** - riscontrate sulla base del confronto delle planimetrie catastali presenti - **queste sono soggette ad un accertamento dello stato legittimo e migliore rappresentazione grafica ai sensi dell'art. 34 bis comma 3 (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024) mediante una pratica di SCIA a Sanatoria**, con il corrispettivo di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.032,00 oltre diritti di segreteria di euro 100,00 ed onorari tecnici computati ad euro 700,00, alla quale seguirà poi la Variazione Catastale priva del Balcone (ripristinato) prevedendo un importo di Euro 300,00 di onorari tecnici e di euro 70,00 per i tributi catastali.

**Per una più chiara quantificazione dei costi, si redige l'apposita tabella illustrativa.**

<b>TOTALE ONERI DA DETRARRE AI FINI DELLA VALUTAZIONE:</b>	
COSTI PREVISTI PERE LA DEMOLIZIONE DEL BALCONE IRREGOLARE	Euro 3.000,00
OBLAZIONE DA CORRISPONDERE ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CIVITA CASTELLANA (VT) DI CASTRO PER LE DIFFORMITA' PREVIO PRESENTAZIONE DI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA (SCIA)	Euro 1.032,00
DIRITTI DI SEGRETERIA:	EURO 100,00
TRIBUTI CATASTALI:	EURO 70,00
ONORARI TECNICI DEL PROFESSIONISTA (PRATICA DI SCIA E VARIAZIONE CATASTALE)	EURO 1.000,00
<b>TOTALE :</b>	<b>EURO 5.202,00</b>



### QUESITO N°15:

**verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono presenti pratiche di condono edilizio per l'immobile oggetto come verificato previo l'Accesso agli Atti Eseguito in data eseguito in data 30/12/2024 e confermato a mezzo pec del 29/01/2025

### 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;

Gli immobili non risultano essere gravati da usi civici o altri gravami.

### 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;

L'immobile, seppur inserito in fabbricato plurifamiliare composto da cinque unità immobiliari, non risulta avere una gestione condominiale, in quanto non vige l'obbligo della nomina dell'Amministratore di Condominio, come previsto *dall'art. 9 e 10 della Legge n. 220/2012 (la nomina deve essere effettuata quando i condomini sono più di otto)* non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione o eventuali spese straordinarie già deliberate.

### QUESITO N°18:

**dire** se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati da l'Ufficio Tecnico Erariale;

Per la natura del bene oggetto, si considera un **UNICO LOTTO**

### LOTTO UNICO:

- **Diritto della piena proprietà (pari ad ½ ciascuno agli esecutati)**
- **immobile sito Civita Castellana (VT) Via Don Minzoni n. 45 (catastalmente n. 30) censito al Foglio 30 p.IIIa 303 sub. 5, Piano 2, cat. A/4, vani 3,5 classe 3, rendita di 216,91 Euro**



### QUESITO N°19:

**Dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 preveendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere 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;

Gli immobili risultano essere pignorato per le procedure oggetto della presente **per la quota pari ½ ciascuno ai due coniugi esegutati:**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (ECUADOR) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] (ECUADOR) il [REDACTED] C.F. C [REDACTED]

### QUESITO N°20:

**accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**L'immobile al momento dell'accesso risultava essere occupato dal Debitore [REDACTED] e dalla [REDACTED] come verbalizzato dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro Vignoli.**

La detenzione del Bene è legittimata in forza dell'Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] in Roma del [REDACTED] [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il [REDACTED] con formalità di registro particolare n° [REDACTED].

### 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 e, , laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un attività economica ovvero costituisca seconda casa;

**L'immobile è occupato dai debitori per le proprie esigenze abitative e del proprio nucleo familiare** come accertato dal Certificato Cumulativo Completo rilasciato dall'Ufficio Anagrafe



## QUESITO N°22:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire 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 registro ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Come già descritto, l'immobile non risulta essere occupato da ex coniuge del debitore.

## QUESITO N°23:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non esistono alcuni dei gravami sopra descritti sull'immobile.

## QUESITO N°24:

determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'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;

Alla luce di quanto sopra descritto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore influente la stima, comprendendo gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica relativamente, procedendo al calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile (il tutto conforme a quanto riportato dal DPR 138/98 all. C e la Norma UNI 10750) prevedendo la somma delle seguenti superfici così ragguagliate:

- 100% Superficie coperta calpestabile
- 25 % Balconi e terrazzi scoperti (non computabile in quanto difforme)

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO			
Ambienti	Superficie Commerciale Mq	Coeff. Di Omogeneizzazione %	Sup. Commerciale Mq
Abitazione Piano Secondo (Fg. 30 p.Ila 303 sub 5)	41,05	100 %	41,05
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>41,05 Mq</b>

**Più probabile valore di mercato: 650,00 Euro/Mq**

**VALORE STIMATO:**

**Superficie Mq 41,05 x Euro/Mq 650,00 = 26.682,50 Euro**



A detto valore immobiliare andranno poi detratti come in precedenza descritto, il costo per la demolizione del Balcone difforme, gli oneri di carattere urbanistico, oltre gli onorari tecnici del caso ed i diritti di segreteria, il tutto come in precedenza stimato per un importo pari ad **Euro 5.202,00**

**Pertanto il valore finale del bene oggetto di stima privo di costi di sanatoria:**

Euro 26.682,50 - Euro 5.202,00 = **Euro 21.480,50**

**Valore Fabbricato ad uso abitativo arrotondato Euro 21.500,00**

**QUESITO N°25:**

indichi espressamente del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegjudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione, la scrivente ha tenuto conto dei seguenti valori:

- Indagini di mercato su proposte di agenzie immobiliari attuali, riscontrando immobili in diverse condizioni manutentive, di cui:
- **Appartamento sito nella stessa Via Don Giovanni Minzoni al civico n. 14**, posto al piano secondo di 125 mq ca. così composto: Salone, Cucina, 3 Camere da Letto, Bagno e grande Disimpegno con stato manutentivo normale viene proposto in vendita ad *Euro/Mq 616,00*
- **Palazzetto cielo – terra posizionato in prossimità dell'immobile oggetto della presente procedura, sito in Via Don Giovanni n. 25** di circa mq. 130 mq in buono stato manutentivo e viene proposto in vendita ad *Euro/Mq 750,00*
- Consultazione banca dati OMI (*osservatorio quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio*) che per il primo semestre del 2024 fornisce valori per immobili di tipologie di abitazioni civil site nel Centro Storico con stato conservativo "Normale" da un minimo di 600 Euro/Mq ad un Massimo di 900 Euro/Mq.

Tali raffronti opportunamente ponderati hanno permesso di individuare il più corretto valore da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, secondo le condizioni manutentive riscontrate, espresso secondo la natura degli stessi in metro quadro commerciale pari ad Euro/Mq 650,00



### **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

Le prospettive di vendita del bene, in considerazione della tipologia dello stesso ma soprattutto rispetto alle situazioni da sanare, assunte le condizioni estrinseche ed estrinseche, sulla base del mercato immobiliare del territorio, Si presume uno stallo di vendita di mesi 12 - 18.

### **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;

Non era presente contratto di locazione come già descritto al quesito n. 21

### **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, nel termine di giorni 90 dal giuramento.

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E, provvedendo a depositare il suddetto elaborato peritale entro il termine di 90 giorni dal giuramento dell'incarico, previsto per il giorno 14/02/2025

### **QUESITO N°29:**

inviò a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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 di osservazione al proprio elaborato;

Una copia del presente elaborato verrà inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alla parti il termine di quindici giorni dall'udienza prevista per il giorno 12/02/2025 per far pervenire alla scrivente CTU eventuali osservazioni.

### **QUESITO N°30:**

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. fissata per il per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del 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;

L'elaborato peritale sarà depositato dalla scrivente CTU secondo le disposizioni fornite dal quesito in oggetto.

### **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

La scrivente interverrà all'udienza fissata ex art 569 c.p.c. prevista per il giorno 12/02/2025 al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

### **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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 ( G.U. n. 47 del 25.02.2008 ), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ( quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea che elettronica secondo la direttiva della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 ( G.U. n. 47/2008 )

### **QUESITO N°33:**

**alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali parti comuni compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e 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 dei confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica dei beni oggetto di stima.

### **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



Si provvede a redigere in copia dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

**QUESITO N°35:**

allego alla relazione:

- a. planimetria del compendio completa (abitazione e magazzino)
- b. visura catastale attuale del compendio (abitazione e magazzino)
- c. documentazione fotografica
- d. copia atto di provenienza e copia dell'atto ante ventennio
- e. visura ipotecaria aggiornata completa delle note di trascrizione delle successioni presenti
- f. certificato ed estratto di morte dell'esecutato deceduto
- g. documentazione catastale attestante l'origine del fabbricato
- h. documentazione urbanistica relativa al compendio
- i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita
- l. quadro sinottico in triplice copia

*Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti*

*Viterbo, 29 gennaio 2025*

in fede

il ctu

*geometra Chiara Mariano*

