

ORIGINALE

**TRIBUNALE di VITERBO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

Giudice: Dott. [REDACTED]

**CAUSA CIVILE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° [REDACTED]:**

[REDACTED]

**-CONTRO-**

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: geom. Aristide Crescenzi  
Via Alessandro Volta, 11  
01030 Corchiano (VT)

**PREMESSO:**

- che, è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n. 215/2020 promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.,
- che, a seguito di nomina avvenuta il 28 gennaio 2021, il sottoscritto geometra Aristide Crescenzi regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1280 , con studio in Corchiano (VT) Via Alessandro Volta n. 11, prestava contestualmente giuramento.

In tale sede il G.E. formulava i seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**  
*(risposta quesito pagina 6)*
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 fine della esatta identificazione;  
*(risposta quesito pagina 6-7)*
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;  
*(risposta quesito pagina 7-8)*
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);  
*(risposta quesito pagina 8-9)*
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 documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;  
*(risposta quesito pagina 9)*
6. **consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);  
*(risposta quesito pagina 9)*

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.);  
*(risposta quesito pagina 10)*
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;  
*(risposta quesito pagina 10)*
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;  
*(risposta quesito pagina 10)*
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;  
*(risposta quesito pagina 10)*
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;  
*(risposta quesito pagina 11)*
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;  
*(risposta quesito pagina 11)*
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;  
*(risposta quesito pagina 11)*
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;  
(risposta quesito pagina 11)

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 dell'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; (risposta quesito pagina 11)
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; (risposta quesito pagina 11)
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; (risposta quesito pagina 11)
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;  
(risposta quesito pagina 11)
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. 557 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;  
(risposta quesito pagina 11)
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;  
(risposta quesito pagina 11)
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 sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

*(risposta quesito pagina 12)*

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 8l'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);

*(risposta quesito pagina 12)*

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 8di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

*(risposta quesito pagina 12)*

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 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 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;**

*(risposta quesito pagina 12-13)*

25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero : 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

*(risposta quesito pagina 13)*

26. **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;

*(risposta quesito pagina 13)*

27. **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;**

*(risposta quesito pagina 13-14)*

28. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata a A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la

- ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, 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**;  
(risposta quesito pagina 14)
29. 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 elencati;  
(risposta quesito pagina 14)
30. **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**;  
(risposta quesito pagina 14)
31. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;  
(risposta quesito pagina 14)
32. **alleggi alla relazione documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza 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);  
(risposta quesito pagina 14)
33. **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;  
(risposta quesito pagina 14)

**34. 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 + iscrizioni);
- f. copia atto di provenienza;
- g. quadro sinottico triplice copia;
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

(risposta quesito pagina 14-15)

**Operazioni Preliminari**

Ritirati e previo esame dei fascicoli di parte, il sottoscritto in accordo con il custode Dott. [REDACTED] fissava la data per l'inizio delle operazioni peritali al 26 marzo 2021 alle ore 09:00. (v.all. A)

Visionato sia all'esterno che all'interno l'immobile, e assumendo informazioni in loco e presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il C.T.U. acquisiva ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti postigli dal signor Giudice.

**RISPOSTA AI QUESITI:**

**Quesito n. 1**

La documentazione d'ufficio, risulta completa.

Il terreno distinto al NCT al foglio [REDACTED], dove poi è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Orte (VT) distinto NCEU al Foglio [REDACTED] è pervenuto al sig. [REDACTED], nato a Vignanello (VT) il [REDACTED], proprietario per 1/2, C.F.: [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED], nata a Narni (TR) il [REDACTED], proprietaria per 1/2, C.F.: [REDACTED], in comunione legale, in virtù dei seguenti titoli:

- per atto di compravendita, Notaio [REDACTED], del 12 febbraio 1980 rep. 3474 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 05 marzo 1980 al n. 2316 del R.G. e al n. 1950 del R.P., il sig. [REDACTED] nato a Fiano Romano (RM) il [REDACTED] per la quota di 1/1 vendeva ai signori [REDACTED] l'area edificabile di 5.730 mq distinta al NCT al foglio [REDACTED]; (v.all. B)

**Quesito n. 2**

Dalla visura estrapolata in data 10/03/2021 all'Agenzia del Territorio, l'immobile è ubicato nel Comune di Orte (VT), via Tuscania snc, piano S1-T-1-2 [REDACTED], Cat. D/2 rendita € 8552,53;

intestato a [REDACTED] nato a Vignanello (VT) il [REDACTED], proprietario per 1/2, C.F.: [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED], nata a Narni (TR) il [REDACTED], proprietaria per 1/2, C.F.: [REDACTED], in comunione legale. (v.all. C)

Dall'atto di pignoramento del 20 novembre 2020 repertorio 1409 e trascritto a Viterbo il 02 dicembre 2020 R.G. 15988 R.P. 12671, l'immobile, a destinazione alberghiera, è ubicato nel Comune di Orte (VT), censito al CF [REDACTED]; intestato a [REDACTED] nato a Vignanello (VT) il [REDACTED], proprietario per 1/2, C.F.: [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED], nata a Narni (TR) il [REDACTED], proprietaria per 1/2, C.F.: [REDACTED] in comunione legale. (v.all. C1)

*Risulta quindi*

- accertata l'identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento rispetto ai dati attuali;
- verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto;
- l'idoneità degli stessi dati ai fini della esatta identificazione.

### Quesito n. 3

Consultati ed acquisiti gli atti ed i certificati riguardanti il bene oggetto del pignoramento si è elaborata la seguente tabella.

DATA UFFICIO	TITOLO O VARIAZ.NE	SOGGETTO INTERESSATO	NOTA	F/C	RIF.TO CATASTALE	REG. GEN.	REG. PART.
02/12/2020 Atto Giudiziario	Pignoramento Immobiliare	[REDACTED]	Trascrizione	contro	[REDACTED]	15988	12671
02/03/2020 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	2886	345
02/03/2020 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	2876	335
24/06/2019 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	8965	1102
10/05/2018 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	6205	913
10/05/2018 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	6201	909
05/06/2017 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	7446	1019

28/01/2010 Atto Notarile	Ipoteca Volontaria	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	1442	185
22/04/2004 Atto Notarile	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	6431	1042
18/05/2001 Agenzia delle Entrate "catasto"	Variazione del classamento	[REDACTED]			[REDACTED]	Prot. n. 93490	
18/05/2001 Agenzia delle Entrate "catasto"	Variazione per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni	[REDACTED]			[REDACTED]		
16/05/2000 Agenzia delle Entrate "catasto"	Tipo mappale ampliamento	[REDACTED]			[REDACTED]		
04/12/1992 Agenzia delle Entrate "catasto"	Tipo mappale Passaggio da terreni a urbano	[REDACTED]			[REDACTED]		
05/03/1980 Atto Notarile	Compravendit a	[REDACTED]	Trascrizione	favore	[REDACTED]	2316	1950

**Quesito n. 4**

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (v.all. B, B1)**

DATA UFFICIO	TITOLO O VARIAZ.NE	SOGGETTO INTERESSATO	NOTA	F/C	RIF.TO CATASTALE	REG. GEN.	REG. PART.
02/12/2020 Atto Giudiziario	Pignoramento Immobiliare	[REDACTED]	Trascrizione	contro	[REDACTED]	15988	12671
02/03/2020 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	2886	345

02/03/2020 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	2876	335
24/06/2019 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	8965	1102
10/05/2018 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	6205	913
10/05/2018 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	6201	909
05/06/2017 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma	Ipoteca	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	7446	1019
28/01/2010 Atto Notarile	Ipoteca Volontaria	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	1442	185
22/04/2004 Atto Notarile	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	Iscrizione	contro	[REDACTED]	6431	1042

**Quesito n. 5**

Il quesito non coinvolge il cespite oggetto del pignoramento.

**Quesito n. 6**

In data 08 aprile 2021 il sottoscritto inviava istanza al Comune di Orte, ufficio Stato civile, per acquisire l'atto di matrimonio o stato libero. In data 22 aprile 2021 il Comune di Orte, ufficio Stato Civile, risponde al sottoscritto inviando quanto richiesto.

Il sig. [REDACTED] risultano sposati dal 08 settembre 1974. (v.all. D)

### Quesito n. 7

L'accesso ai beni pignorati è avvenuto in data 26 marzo 2021 (v.all. A).

L'immobile si trova nel Comune di Orte (VT), zona periferica in prossimità del casello autostradale. La struttura è composta da un piano sotto-strada primo, piano terra, primo e secondo/copertura, ed area esterna a servizio di tutte le unità immobiliari presenti. L'ingresso al ristorante avviene da Via Toscana.

Il piano sotto-strada primo adibito ad autorimessa con accesso anche dalle scale interne di collegamento tra i vari piani, è pavimento in battuto di cemento, pareti in cemento armato non intonacate e tinteggiate; il piano terra adibito a ristorante, servizi (quali cucina, bagni, bar, sala colazione), hall/reception albergo, con pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro; il piano secondo destinato ad albergo, suddiviso in nove camere, con pavimenti in gres, parete intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro, e tapparelle esterne in plastica, servizi igienici con pareti rivestite in maiolicato, dotati di lavabo, wc, bidet e doccia; piano secondo, terrazza pavimentata e locale tecnico. Il collegamento tra i piani avviene e mezzo di scala, dove è presente anche l'ascensore. Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto con finiture del periodo dell'epoca di costruzione avvenuta nei primi anni del 2000.

Gli impianti tecnologici sono apparentemente efficienti. Sono presenti, l'impianto elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione. (v.all. E)

### Quesito n. 8

#### ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELL'IMMOBILE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificazione attuale	Atto di pignoramento	Note
[REDACTED]	[REDACTED]	Conformità accertata
Piano T-1-2-S1		Conformità +/- accertata
[REDACTED]		Conformità +/- accertata

*Si evidenzia che i dati nell'atto di pignoramento riguardante i confini, la via di accesso all'immobile e il numero civico, non riportati, consentono ugualmente l'identificazione del bene pignorato.*

### Quesito n. 9

Lo scrivente CTU ha verificato e riscontrato la conformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati e della planimetria catastale.

### Quesito n. 10

Il CTU ha potuto accertare, che gli identificativi catastali dell'immobile, riportati nella trascrizione di pignoramento non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, pertanto essi individuano la consistenza dell'immobile stesso.

**Quesito n. 11**

Gli immobile staggiti non derivano da una maggiore consistenza originaria e non risultano provenire da frazionamenti e ne ceduti da terzi.

**Quesito n. 12**

La planimetria estrapolata dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate descrive le unità immobiliari. (v.all. F)

**Quesito n. 13**

Dal vigente P.R.G. del Comune di Orte l'immobile risulta ricadere in zona "D1". (v.all. G)

**Quesito n. 14**

Il CTU ha verificato la situazione urbanistica della costruzione.

Ad oggi quello riportato sulla planimetria catastale risulta conforme a livello urbanistico con il titolo rilasciato dal Comune di Orte n. 25/1999 e variazione in corso d'opera n. 20/2000. Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico, non risulta il Certificato di Agibilità. (v.all. H)

**Quesito n. 15**

Il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

**Quesito n. 16**

Dalla documentazione prodotta dall'ufficio competente del Comune di Orte risulta che il bene non è gravato da censo, livello o usi civici. (v.all. I)

**Quesito n. 17**

Il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

**Quesito n. 18**

Il CTU ritiene che per la natura dell'immobile, albergo/ristorante, di formare un unico lotto. Lotto n. 1- Albergo/Ristorante via Tuscania snc, [REDACTED].

**Quesito n. 19**

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà.

**Quesito n. 20**

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società "[REDACTED]". (v.all. J)

### Quesito n. 21

L'immobile come descritto al punto 20 risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] con relativi contratti di locazione per un importo di euro 2.500,00 mensili per l'affitto dell'azienda ed euro 1.000,00 mensili per l'affitto dell'immobile.

Gli importi riportati risultano congrui in rapporto all'immobile. (v.all. J)

### Quesito n. 22

Il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

### Quesito n. 23

Nel bene pignorato è presente il vincolo alberghiero.

### Quesito n. 24

Si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione del bene oggetto di stima, con altri analoghi di valore noto, adeguandoli alle condizioni attuali del bene stesso, trattati sulla piazza di Orte, tenendo conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo (OMI) e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco, presso agenzie immobiliari. (v.all. K)

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 750,00 a 1.500,00 €/mq.

Il sottoscritto considerato l'andamento del mercato immobiliare, dove il settore risente ancora della crisi economica, ed attualmente fortemente contratto a causa della Pandemia in atto, in considerazione anche delle ripercussioni future, per una lenta e difficile ripresa economica, ritiene opportuno assumere il valore di € 900,00/mq:

Autorimessa: 235,00 mq x 350,00 €/mq = € 82.250,00

Albergo: 595,00mq x 900,00 €/mq = € 535.500,00

Totale valore immobile € 82.250,00 + € 535.500,00 = € 617.750,00

Arrotondamento per eccesso € 618.000,00

Esposizione analitica degli adeguamenti e riduzioni da eseguire:

- 1) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria, l'immobile viene trasferito con l'esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non indicato o non rilevati). Al fine di valutare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa, ridurre il Valore di Mercato sopra determinato, di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al 10%.

Riduzione da eseguire = € 61.800,00

- 2) Costi relativi alla definizione della pratica di Agibilità, comprendente le spese tecniche per la gestione della pratica, redazione degli elaborati grafici ed altri oneri, il tutto stimato in € 1.500,00.

Pertanto si otterrà:

€ 618.000,00 - € 63.300,00 = € 554.700,00 arrotondato per eccesso € 555.000,00

#### Quesito n. 25

Vedi quesito 24.

#### Quesito n. 26

L'immobile oggetto di pignoramento è a destinazione Albergo/Ristorante/Bar

#### Quesito n. 27

A compimento di quanto sopra esposto, in risposta ai quesiti del G.E., si espone schematicamente l'operato del CTU.

**Quesito 1)** è stata verificata la certificazione ipocatastale del bene pignorato nell'arco dei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

**Quesito 2)** acquisita la visura catastale aggiornata, è stata verificata la correttezza dei dati indicati nel pignoramento riscontrando esatta l'identificazione del cespite.

**Quesito 3)** una volta consultati i registri immobiliari ed acquisiti tutti gli atti nel periodo dei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento, sono stati indicati cronologicamente i titoli di provenienza, le iscrizioni, le trascrizioni e le variazioni catastali.

**Quesito 4)** è stata predisposta una tabella con le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli

**Quesito 5)** il quesito non coinvolge il bene oggetto di pignoramento.

**Quesito 6)** è stato acquisito il certificato di matrimonio.

**Quesito 7)** eseguito l'accesso sono stati indicati dettagliatamente i dati identificativi e riportate le caratteristiche del cespite.

**Quesito 8)** è stata accertata la conformità dell'immobile rispetto all'atto di pignoramento.

**Quesito 9)** verificata anche la corrispondenza del cespite tra gli atti di provenienza e la planimetria catastale accertando la conformità allo stato attuale.

**Quesito 10)** è stato verificato.

**Quesito 11)** l'immobile pignorato non deriva da maggiori consistenze frazionate.

**Quesito 12)** l'immobile pignorato non necessita di adeguamento o variazione catastale.

**Quesito 13)** indicazione della utilizzazione urbanistica.

**Quesito 14)** l'immobile risulta conforme a livello urbanistico.

**Quesito 15)** il quesito non coinvolge il bene oggetto di pignoramento.

**Quesito 16)** il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici..

**Quesito 17)** il quesito non coinvolge il bene oggetto di pignoramento.

**Quesito 18)** unico lotto n°1.

**Quesito 19)** l'immobile è pignorato per l'intera quota.

**Quesito 20)** l'immobile è occupato.

**Quesito 21)** canone mensile per locazione azienda € 2.500,00 ed € 1.000 per locazione immobile.

**Quesito 22)** il quesito non coinvolge il bene oggetto del pignoramento.

**Quesito 23)** nel bene pignorato insiste il vincolo alberghiero.

**Quesito 24)** valore del lotto n° 1 € 555.000,00.

**Quesito 25)** già descritto sul quesito 24.

**Quesito 26)** albergo, ristorante, bar.

Sono inoltre stati predisposti tutti gli allegati sottoelencati, organizzata la trasmissione della perizia ai soggetti interessati, la loro restituzione con le osservazioni ed il tempo utile per la presentazione della perizia definitiva.

#### **Quesito n. 28**

L'udienza è stata fissata dal G.E. in data **28 aprile 2022**

Trasmissione della perizia in data **11 aprile 2022** ai soggetti interessati sottoelencati:

1. Custode Dott. [redacted];
2. Avv. [redacted] – creditore precedente -;
3. Avv. [redacted] per conto della signora [redacted];

Entro e non oltre il **18 aprile 2022** i soggetti interessati dovranno far pervenire al CTU le osservazioni sull'elaborato peritale. (v.all. L)

#### **Quesito n. 29**

Il 18 aprile 2022 sarà depositato a mezzo PCT l'elaborato peritale completo di allegati. Conseguentemente alla consegna della perizia definitiva sarà presentato un estratto della perizia medesima nelle modalità di legge.

#### **Quesito n. 30**

Il C.T.U. sarà presente all'udienza fissata in data 28 aprile 2022 ore 9,00 presso il Tribunale di Viterbo.

#### **Quesito n. 31**

Sarà predisposto un estratto dell'elaborato in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

#### **Quesito n. 32**

La documentazione fotografica, come tutti gli allegati, saranno parte integrante della perizia finale.

#### **Quesito n. 33**

Anche l'apposito foglio in tre copie farà parte integrante della perizia finale.

#### **Quesito n. 34**

Allegati :

A. Verbale inizio operazioni peritali;

- B. Certificato notarile;
  - B.1. Elenco formalità;
- C. Visure catastali;
  - C.1. Atto pignoramento;
- D. Certificato di matrimonio;
- E. Documentazione fotografica;
- F. Accatastamento e stralcio catastale;
- G. P.R.G. Comunale con legenda;
- H. Titoli edilizi;
- I. Attestazione Comune usi civici;
- J. Contratti di locazione aziendale e immobiliare;
- K. Consultazione valori OMI, Camera di Commercio, Agenzie;
- L. Ricevute invio parti;
- M. Quadro sinottico.

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.