

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 14/2024 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

PRISMA SPV S.r.l. sede Roma e per essa DOVALUE S.p.a. sede

Verona [REDACTED]

contro

Signor [REDACTED]

Custode: Dott. Riccardo FERRAZZANI

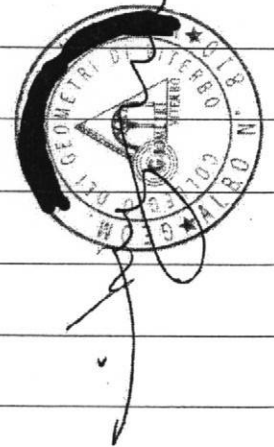
UDIENZA DI RINVIO al 3 ottobre 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del giorno 27 marzo 2024 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto geom. [REDACTED] regolarmente iscritto al n. 810 presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico:

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

2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la corret-



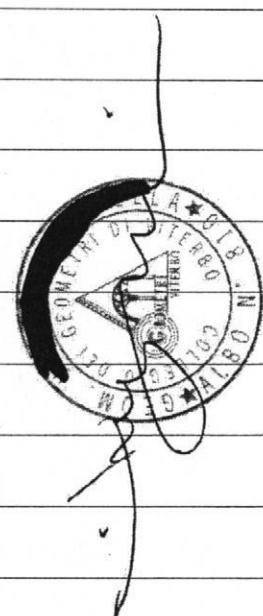
tezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; .....

**3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; .....

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

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

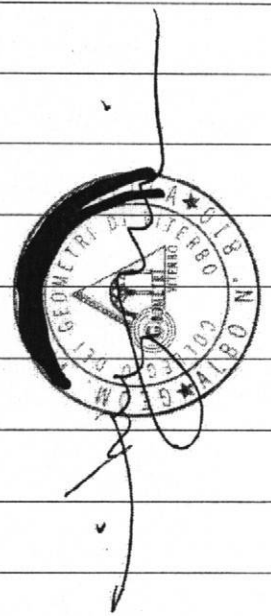
**6) consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); .....



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

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

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



all'uopo; -----

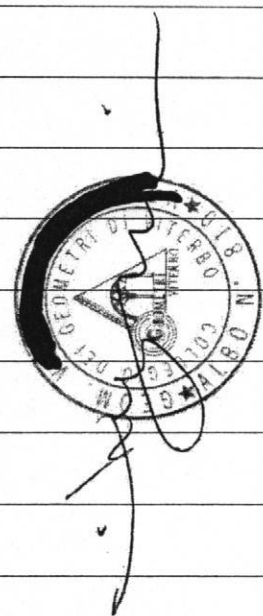
**10) segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;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

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

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

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

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



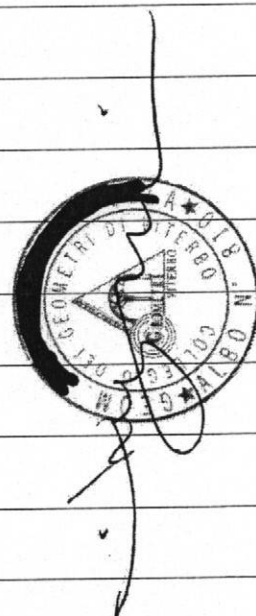
15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; .....

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

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

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

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natu-

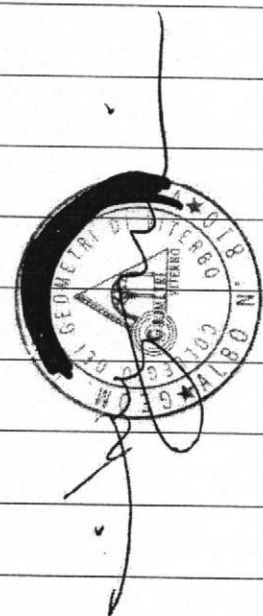


ra e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi 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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078; .....

**20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e se sia ancora pendente il relativo giudizio; .....

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

**22) ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e

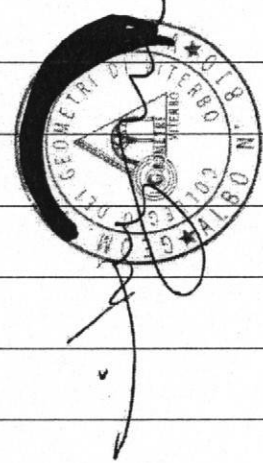


verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); -----

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

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

**25) indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche uti-

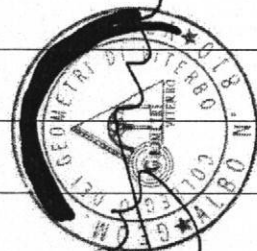


lizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3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

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

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

**28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio**



valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo

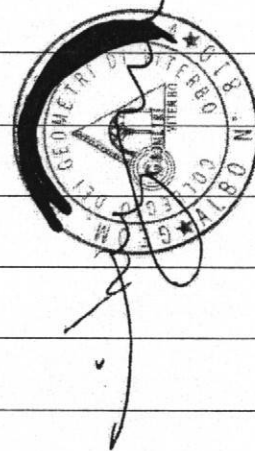
**Unico Spese di Giustizia);** -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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 si lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;** -----

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; -----

31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.** -----

32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea,



sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; .....

**33) 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 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 documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet); .....

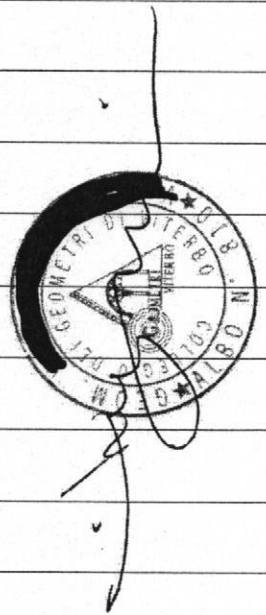
**34) provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; .....

**35) alleggi** 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 in triplice copia; -----
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. ----

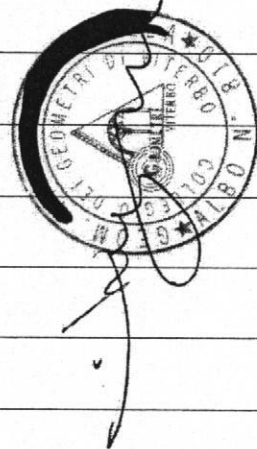
**SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA**

Ottemperando alle indicazioni date ed in risposta ai trentacinque punti dell'incarico il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la certificazione notarile sostitutiva di quella ipo-catastale fornita dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza della documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio e Pubblicità Immobiliare di Viterbo, l'Archivio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, nonché presso gli Uffici del Comune di Soriano nel Cimino (VT) e dell'Anagrafe di Roma. -----

A seguito di formali comunicazioni date dal Custode al Debitore e al sottoscritto C.T.U. è stato effettuato un primo sopralluogo in data 13 marzo 2024 che ha avuto esito negativo in quanto l'abitazione era chiusa e non era presente l'Esecutato. Esternamente inoltre appariva inutilizzata da tempo. -----

Nel secondo sopralluogo effettuato il 31 luglio 2024, previa Autorizzazione del Giudice e con l'ausilio e la presenza dei Carabinieri, un artigiano ha aperto le tre porte presenti e sostituito le relative vecchie serrature, rendendo possibile l'accesso nell'abitazione pignorata e nella pertinenza esterna. -----

Nel sopralluogo eseguito è stato visionato l'immobile posto ai piani ter-



reno e 1° rilevandone caratteristiche, dimensioni ed acquisendo documentazione

fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consu-

lenza Tecnica d'Ufficio, come da allegate copie dei Verbali (all. M.). -----

Effettuava inoltre gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici

presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Soriano nel Cimino (VT), con l'acquisizione

dei necessari certificati e con le indagini dei valori del mercato immobiliare, con-

sultando varie Agenzie Immobiliari che operano nella zona. -----

Stante l'impossibilità ad accedere nel bene pignorato il 15 marzo 2024

chiedeva una proroga dei termini di consegna della presente Relazione. Proroga

di quaranta giorni dalla data di accesso nel bene che è stata concessa. -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente l'immobile pigno-

rato sono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, lo stralcio dei

fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), la planimetria catasta-

le in atti e la distinta delle superfici utili dell'abitazione (all. B.); -----

- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna dell'unità immobi-

liare urbana oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C.). -----

In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue: -----

#### **DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO**

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel centro abitato del Comu-

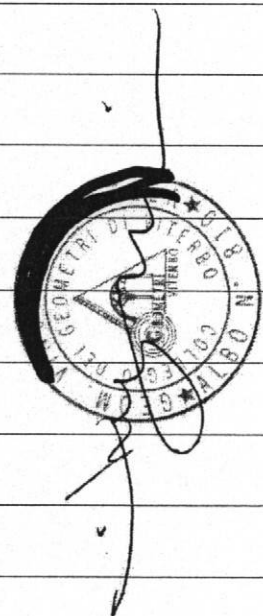
ne di Soriano nel Cimino (VT) e più nel dettaglio consiste in un'abitazione ubica-

ta in via della Concia accessibile dai civici n. 60 e 62, ai piani terreno e 1°, diret-

tamente dalla via pubblica. -----

L'abitazione ha un doppio accesso, uno al piano terra dal civico n. 60 e

l'altro al piano 1° dal civico n. 62. Internamente è formata da quattro ambienti



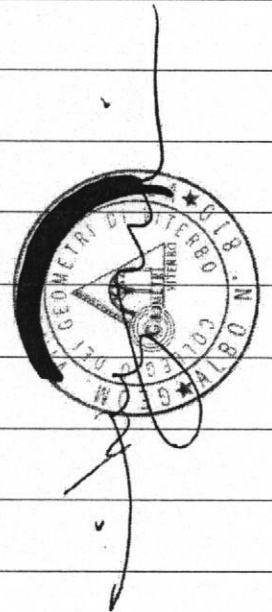
(mq 22,80 + 17,60 + 23,85 + 17,85) con una superficie utile interna abitabile rilevata di complessivi mq 82,10 oltre al balcone al piano 1° (mq 3,20) e al piccolo ripostiglio esterno nel sottoscala al piano terra (mq 1,75). -----

Nell'insieme l'immobile versa in cattive condizioni di manutenzione stante le intraprese opere di ristrutturazione di fatto interrotte da anni. Più nel dettaglio la copertura è stata rinnovata con travature lignee e morali di castagno, tavelline in laterizio a vista. Nel livello superiore (civ. n. 60) sono state demolite le preesistenti tramezzature leggere e attualmente lo spazio diviso in due ambienti si presenta con un alto soffitto mansardato a due falde inclinate a vista, un bagno ampliato e pareti parzialmente intonacate. I pavimenti hanno in parte i vecchi mattoni di graniglia e in parte solo il nuovo massetto. Non vi sono impianti tecnologici funzionanti. -----

Anche nel livello inferiore (civ. n. 62) la ristrutturazione è iniziata ma sono ancora molte le attività di completamento e finitura mancanti. È composto da due vani passanti, nel primo d'ingresso, è posta la scala interna di collegamento con il soprastante e corrispondente spazio. Scala che ha un tratto mancante e nel pavimento una porzione di solaio posta a ridosso dell'accesso è rifinito con mattoni in graniglia, per la restante è stato rimosso anche il sottostante massetto sino a raggiungere il tavolato ligneo. Il soffitto è con travi di legno a vista e tavelloni in laterizio verniciati. Nel secondo vano più interno il pavimento è sempre in mattoni di graniglia, le pareti con parte di intonaco rinnovato ed il soffitto è con travi e nuovo tavolato ligneo a vista. -----

Finestre, porte finestre e portoncini d'ingresso in legno nei due piani da rinnovare. -----

Esternamente è presente, inoltre, al piano terra un piccolo ripostiglio



sottoscala pertinenziale (già gallinaio). La parete esterna dell'edificio che affaccia su via della Concia è rifinita con intonaco tinteggiato e le cornici delle aperture, i muri della scala e i gradini sono in peperino a vista. L'altra opposta facciata verso sud che affaccia sul vicolo dei Pastini e sull'ex Ferrovia Roma Nord, ha solo un intonaco sbruffato. Le altre due pareti sono in aderenza con i contigui fabbricati. -----

L'appartamento infine, non è attualmente utilizzato né utilizzabile, necessitando di numerose opere di ristrutturazione, manutenzione, finiture e dotazioni impiantistiche. -----

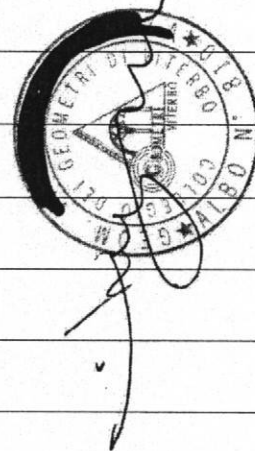
#### RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dalla certificazione notarile del Dottor ██████████ in Perugia del 15 febbraio 2024, sostitutiva dei certificati ipo-catastali, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (9 febbraio 2024 – 9 febbraio 2004). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.), con la copia dell'atto di provenienza Notaio ██████████ in Viterbo, rep. 423.885 del 27 gennaio 2004 (all. F1) e di altro atto ultraventennale dal pignoramento, Notaio ██████████ in Sutri (VT), rep. 3.398 del giorno 30 luglio 1939 (all. F2). -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis), intermedio e d'impianto, nonché la planimetria in atti dell'abitazione (all. B.) e le due preesistenti (all. O.). -----

2) Sono state **effettuate** le visure catastali storiche di aggiornamento nella Sezione Fabbricati sia dell'attuale abitazione sia delle due unità preesistenti (all. E.). ---

L'immobile pignorato è attualmente identificato nel **Catasto Fabbricati**



del Comune di Soriano nel Cimino (VT), al foglio 44 con la particella n. 807

sub 4, Zona Censuaria 1, via Concia n. 60 - 62, piano T-1, categoria A/4 di classe 1,

vani 4,5 superficie catastale totale 117 mq, escluse aree scoperte 116 mq e rendita

di euro 209,17. L'abitazione pignorata deriva dalla soppressione per fusione delle

preesistenti unità immobiliari già distinte con i subalterni n. 1 e 2. ....

L'abitazione è catastalmente intestata al solo Esecutato per la piena proprietà quale bene personale. ....

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse le seguenti variazioni di proprietà relative al bene pignorato e che in ordine cronologico, in appresso si **indicano**: .....

- 27 gennaio 2004 atto di compravendita Notaio [redacted] in Viterbo, rep. n. 423.885, ivi trascritto il 26 febbraio 2004 al n. 2.041 di formalità (all. F1) a favore dell'Esecutato quale bene personale, contro i Signori [redacted]

[redacted] per la quota indivisa di 1/9 ciascuno, nonché [redacted] per le restanti quote di 3/9 ciascuno; .....

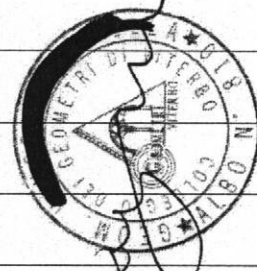
- 25 gennaio 2002 a seguito dell'apertura della successione della Signora [redacted]

[redacted] denuncia n. 76 vol. 1.178 del 24 luglio 2002 - Ufficio di Viterbo, ivi trascritta il 24 giugno 2004 al n. 7.665 di formalità, la sua quota indivisa di 9/27 si è devoluta a favore dei Signori [redacted] e

[redacted] per 1/27 ciascuno e [redacted] per 1/9 ciascuno; .....

- 13 febbraio 2001 a seguito dell'apertura della successione del Signor [redacted]

[redacted] denuncia n. 716 vol. 1.788 del 9 luglio 2002 - Ufficio di Reggio Emilia,





dell'Esecutato per i diritti di piena proprietà sull'abitazione in Soriano nel Cimino (VT) distinta al foglio 44 con la particella 807 subalterno 4. ....

**ISCRIZIONI CONTRO** .....

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il 26 febbraio 2004 al n. 428 di formalità, a favore della Banca Unicredit Banca per la Casa Spa, sede Milano, a garanzia del mutuo stipulato dal Notaio [redacted] in Viterbo, rep. 423.886 del 27 gennaio 2004, per un capitale di euro 47.000,00 e per una somma complessiva di euro 94.000,00. Durata anni 15 a carico dell'Esecutato e gravante sull'immobile pignorato. Ipoteca recentemente rinnovata con iscrizione del 13 febbraio 2024 al n. 157 di formalità. ....

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'immobile pignorato è un'abitazione. ....

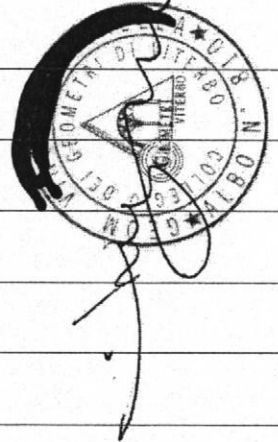
6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Roma e di Soriano nel Cimino (VT) acquisendo dell'Esecutato l'allegato estratto dell'atto di nascita (all. I.) dal quale si evince che il medesimo non ha mai contratto matrimonio e che quindi il bene pignorato è di piena ed esclusiva proprietà del medesimo, quale bene personale, come anche dichiarato nell'atto di acquisto (all. F1.). ....

7) È stato **descritto, previi necessari accessi** effettuati, nelle pagine n. 12, 13 e 14 della Relazione che precedono, l'immobile pignorato. ....

8) È stata accertata la conformità tra la descrizione del bene data nel Pignoramento con quella attuale dello stesso. ....

9) È stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione del cespite con i dati catastali. -

10) Si **segnala** che l'identificativo catastale del bene pignorato non include porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. ----



11) Si **precisa** che il bene pignorato proviene da un'originaria unica consistenza che non è stata oggetto di variazioni per frazionamento. ....

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT) alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare urbana pignorata in quanto al momento non indispensabile, con la precisazione che per la stessa necessita operare la variazione catastale per una coerente rappresentazione planimetrica dello stato di fatto solo a seguito della regolarizzazione edilizia meglio descritta nelle risposte al successivo quesito

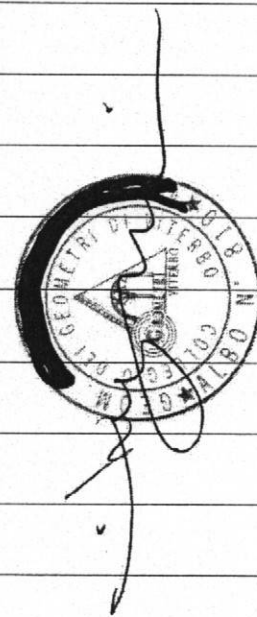
14) al quale si rinvia. ....

13) Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si indica che la destinazione d'uso residenziale è compatibile con quella prevista per la zona urbanistica ove il bene ricade. ....

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dell'abitazione pignorata, dai controlli ed approfondimenti personalmente eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano nel Cimino (VT), non sono stati rintracciati titoli abilitativi relativi sia alla fusione delle due preesistenti abitazioni con la realizzazione della scala interna di collegamento, sia alla realizzazione del balcone sul fronte sud. Modifiche attestata cronologicamente dalla planimetria catastale di variazione presentata al Catasto Fabbricati in data 16 novembre 1989. -

Dal confronto della sopra citata planimetria catastale del 1989 rispetto all'attuale stato di fatto, sono poi emerse altre varie difformità nella conformazione degli spazi interni correlata alla ristrutturazione iniziata e non completata. ....

Dette difformità (fusione, scala interna, balcone, ristrutturazione non completata con la diversa distribuzione interna) sono sanabili mediante redazione e presentazione di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) in sana-





è attualmente utilizzabile necessitando di una radicale ristrutturazione. -----

Si evidenzia che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate (all. O.) non vi sono contratti di locazione. -----

**21) Non viene indicato** nessun valore locativo in quanto l'abitazione di fatto non è fruibile. -----

**22)** Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutato in quanto il bene non è occupato, in abbandono da diversi anni e l'Esecutato non è coniugato. -----

**23)** Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano nel Cimino (VT) è emerso che: -----

- rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale)

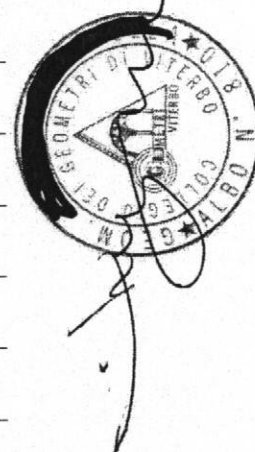
approvato ricade nella lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche e insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri; -----

- è assente il vincolo idrogeologico; -----

- ricade nella zona B, sottozona B1 (completamento e ristrutturazione edilizia) del P.R.G.. -----

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici e relativa normativa (all. G.). -----

**24)** È stato **determinato** il valore dell'immobile pignorato previa individuazione delle superfici utili interne dell'abitazione a seguito dell'eseguito sopralluogo e dei rilievi di dettaglio dello stato di fatto, sulla base delle consistenze catastali e come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B.) e nella tabella di valutazione (all. H.). -----



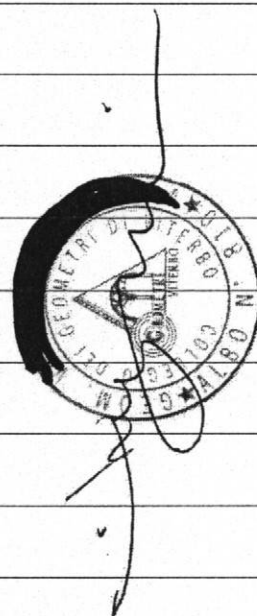
Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo del bene pignorato si rinvia alla tabella di valutazione (all. H.), allo stralcio dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (2° semestre 2023) e del BorsinoImmobiliare.it. --

In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dell'immobile pignorato può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile, in circa euro 420,00 = (quattrocentoventi/00). -----

Per un miglior dettaglio delle superfici e dei valori si rinvia all'allegata Tabella (all. H) dalla quale scaturisce un valore arrotondato di complessivi **euro 29.000,00 = (ventinovemila/00)** già detratti i costi per la regolarizzazione edilizio - urbanistica. -----

25) Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiamano i seguenti testi: *"CORSO DI ESTIMO" Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria - Autore Stefano AMICABILE - Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); "ELEMENTI DI ESTIMO URBANO" Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale - Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione).* -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai



valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite, presso Agenzie immobiliari della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

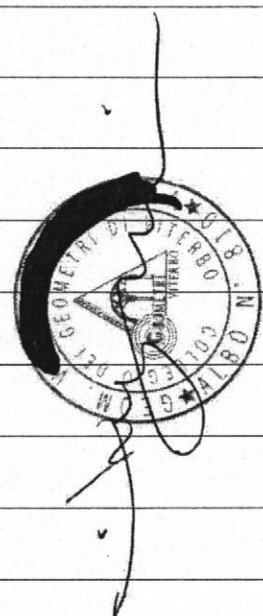
Nel dettaglio sono state consultate tre Agenzie Immobiliari che operano nel Comune di Soriano nel Cimino (VT): FRIMM, TECNOCASA e IMMOBILIARE FIORENTINI. I valori acquisiti sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dell'OVI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo e del BorsinoImmobiliare.it. -----

26) Considerando la consistenza e caratteristiche del bene pignorato si ritiene che lo stesso, a seguito della ristrutturazione, può avere una discreta appetibilità commerciale per un piccolo nucleo familiare, poiché l'abitazione ha una buona e tranquilla ubicazione centrale, dotata in prossimità di vari spazi parcheggio e servita a breve distanza da attività commerciali, uffici pubblici e privati. -----

27) Nulla al riguardo della congruità del canone in quanto dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione (all. N.). -----

28) È stata **fornita** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti affidati ed alle indagini svolte redigendo la presente Relazione articolata secondo lo schema dei punti esposti. -----

29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avvocato [REDACTED] per la Parte Procedente e al Custode Dott. Riccardo FERRAZZANI, mentre per l'Esecutato verrà effettuata la notifica mediante deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo, assegnando il termine di giorni quindici per far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.). -----



30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in modalità telematica PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del giorno 3 ottobre 2024, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. ....

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi ed i volti oscurati. ....

31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il giorno 3 ottobre 2024 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. ....

32) Sono state predisposte, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, le Relazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle generalità del debitore e degli altri dati personali. ....

33) È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'immobile pignorato (all. C.) e un elaborato grafico contenente le foto aeree della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), nonché le planimetrie ed il computo delle superfici scaturite dai rilievi dello stato di fatto (all. B). ....

34) È stato **redatto** in triplice copia, su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato, l'identificazione catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A.). ....

35) Alla Relazione di Consulenza Tecnica sono allegati: .....

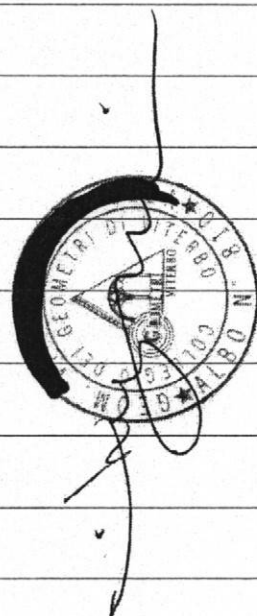
A. foglio riepilogativo del bene pignorato; .....

B. elaborato grafico con planimetrie; .....

C. documentazione fotografica; .....

D. visure ipotecarie; .....

E. visure storiche aggiornate del Catasto Fabbricati; .....



F. atti di provenienza: compravendite Notaio [redacted] (all. F1) e

Notaio [redacted] (all. F2); -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G. e dichiarazione di inesistenza usi civici; -----

H. tabella valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023), valori OVI (2° semestre 2023) della Camera di Commercio di Viterbo I.A.A. e del BorsinoImmobiliare.it; -----

I. estratto dell'atto di nascita; -----

L. lettera di trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta osservazioni; -----

M. verbali d'accesso; -----

N. risposta all'interrogazione all'Agenzia delle Entrate; -----

O. mod. 55 e vecchie planimetrie Catasto Fabbricati. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico affidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali comunicazioni e chiarimenti. -----

Vignanello (VT), 9 settembre 2024

il C.T.U.

geom. [redacted]

