

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 80/23
DEBITORE: OMISSIS
CREDITORE PROCEDENTE: GROGU SPV SRL
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. ARMANDO MECARINI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 80/23 il G.E. dott. Federico Bonato vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 12/10/2023 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:
- 1) **verifici**, 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 del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la 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'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;
- 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, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato 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 la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 e 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 alla 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 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;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi



debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e 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 di 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;**
- 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 astegiodiziarie.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;

- 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 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 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 trasmessi 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 osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente 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. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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) **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 pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su 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 sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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) **alleghi** 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;
- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Dott. Armando Mearini per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, fissava la data del 31/10/2023 alle ore 10:00 per l'inizio delle operazioni peritali;
- d) che il giorno 31/10/2023 alle ore 10:00 la scrivente si è recata unitamente al Custode presso l'immobile pignorato situato a Civita Castellana, Via Rio Fratta n. 20, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione del bene e delle sue caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 11:00, si sono concluse le operazioni peritali;
- e) che la procedura citata in oggetto colpisce il seguente immobile:



- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Civita Castellana, Foglio 48, Particella 74, Subalterno 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 81 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 79mq, Rendita 307,29 Euro – Via Rio Fratta n. 20, Piano T;

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate dell'immobile pignorato presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi del bene oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 946 redatto il 21/04/2023 su istanza della GROGU SPV S.R.L., e per essa, nella sua qualità di mandataria la Prelios Credit Solutions S.p.A. (PRECSO), e trascritto al Reg. Gen n. 7478 e Reg. Part. n. 6004 di formalità in data 10/05/2023 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. 946, riscontrando quanto segue:

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (10/05/2003) è costituito dall'Atto di Compravendita del 27/09/1993 rogato dal notaio Giuseppe Togandi, Rep. n. 62200 e Racc. n. 24834, trascritto a Viterbo il



30/09/1993 al n. 8868/11334 di formalità (All. 3), con il quale il Sig. OMISSIS vende alla Sig.ra OMISSIS l'intera quota di proprietà del bene pignorato censito al Foglio 17 con la Particella 31 e il Subalterno 1 (successivamente variato e individuato con gli attuali identificativi Foglio 48 Particella 74 Subalterno 1, in seguito al riallineamento delle mappe catastali effettuato in data 01/10/2004);

- **i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono costituiti dal solo Atto di Compravendita di provenienza dei beni del 25/02/2005, rogato dal notaio Anna Laura Paoletti, Rep. n. 11286, Racc. n. 3635, trascritto a Viterbo il 03/03/2005 al n. 2683/4070 di formalità (All. 3) contro la Sig.ra OMISSIS a favore dei coniugi eseguiti.

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle risultanze della visura storica catastale aggiornata che è stata richiesta dalla scrivente ed allegata alla relazione peritale (All. 2):

- a) Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- b) Variazione del 01/10/2004, in atti dal 01/10/2004 (n. 27806.1/2004), Pratica n. VT0132786, Partita 1005004 – VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE. Con questa variazione l'immobile, prima censito al Foglio 17, Particella 31, Subalterno 1, viene individuato con gli attuali identificativi catastali al Foglio 48, Particella 74, Subalterno 1;
- c) Variazione del 27/09/1993, in atti dal 28/01/1997 (n. 7639.1/1993), Partita 1005004 – ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO, COMPRAVENDITA;
- d) Variazione del 27/12/1992, in atti dal 06/03/1996 (n. 4919.1/1993), Partita 1004779 – VARIAZIONE PER SUCCESSIONE – DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE;
- e) Variazione del 18/05/1993, in atti dal 06/03/1996 (n. 17283.1/1993), Partita 1000626 – VARIAZIONE DA NEGOZIO A ABITAZIONE;



- f) Variazione del 01/01/1992, Partita n. 3439 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- g) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico, Partita n. 3439.

QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- a) **Iscrizione** del 22/02/2010 Registro Generale 3149 - Registro Particolare 370 Pubblico ufficiale Anna Laura Paoletti - Rep. 16862/7039 del 18/02/2010 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** -
- b) **Iscrizione** del 20/09/2012 Registro Generale 12734 - Registro Particolare 1316 Pubblico ufficiale Dominici Giuseppe - Rep. 81786/25200 del 18/09/2012 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** -
- c) **Trascrizione** del 10/05/2023 Registro Generale 7478 - Registro Particolare 6004 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Unep c/o il Tribunale di Viterbo - Rep. 946 del 21/04/2023 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -

QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2), e la planimetria dell'unità immobiliare urbana depositata in Catasto (All. 2).

Per l'abitazione, vista la natura del bene pignorato non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni.

QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Civita Castellana ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero.



Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Civita Castellana e viene allegato alla presente relazione (All. 5).

QUESITO N.° 7

La proprietà degli esecutati oggetto del procedimento è costituita da una unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato dislocato su due cinque piani fuoriterza e dal relativo giardino di pertinenza di proprietà esclusiva di circa 56 mq.

La proprietà si trova a nord del centro storico di Civita Castellana nel centro abitato del paese, in una zona di espansione urbanistica che si è sviluppata a partire dagli anni '70 ed è caratterizzata da un tessuto edilizio di media densità costituito da palazzine pluripiano con destinazione principalmente residenziale. L'immobile è raggiungibile percorrendo Via Rio Fratta, una strada carrabile comunale, dalla quale di fronte ai civici 19-21 si dirama verso est una strada privata che conduce all'ingresso del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della relazione e, costeggiando l'edificio verso est, al cancello metallico pedonale che costituisce l'unico accesso al bene colpito dal pignoramento (All. 6 foto 1-2-3-4-5). Questo cancello immette nel giardino di pertinenza di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare (All. 6 foto 6-7-8-9-10), dal quale tramite un portoncino in legno (all. 6 foto 11-12) è possibile raggiungere gli ambienti dell'appartamento, che sono composti da un ingresso (All. 6 foto 12), un soggiorno con angolo cottura (All. 6 foto 14-15-16-17), un ripostiglio (All. 6 foto 13), un disimpegno (All. 6 foto 19), un bagno cieco (All. 6 foto 24), una camera (All. 6 foto 20-21-22), e un vano privo di finestre adibito a cameretta (All. 6 foto 23-24).

L'unità immobiliare, inizialmente destinata a locale commerciale, ha una altezza interpiano pari a 323 cm, e soltanto la finestra posta in prossimità dell'angolo cottura del soggiorno con una altezza dal pavimento che consente una pratica apertura dell'infisso per il ricambio d'aria e una veduta gradevole sul giardino di pertinenza, mentre le altre due, che si trovano in camera da letto e nel soggiorno, hanno una altezza dal pavimento pari a 181 cm, e gli altri ambienti che costituiscono l'alloggio sono privi di finestrate.

I soffitti e le pareti sono tinteggiati di bianco, le porte sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro camera dotati di inferriate esterne. I pavimenti sono uniformemente realizzati con



elementi dello stesso tipo in gres 33x33 cm posati a 45 gradi, tranne nel bagno, dove sono presenti elementi ceramici costituiti da piastrelle di gres 20x20 cm posati dritti. Il bagno è munito di tutti i sanitari (lavabo, water, bidet e doccia) e rivestimenti alle pareti (20x20 cm con effetto mosaico posati dritti fino a una altezza di circa 100 cm, cornice decorativa e elementi 20x20 cm posati a 45 gradi nella parte superiore); tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, televisivo, citofonico) sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti. Nell'abitazione è presente l'impianto per la fornitura di gas metano, che viene utilizzato per cucinare (la cucina è infatti munita di tutto il necessario per la preparazione, la lavorazione e la cottura dei cibi) e per il riscaldamento. Gli elementi radianti terminali del sistema di distribuzione sono in parte in ghisa e in parte in alluminio. Le pareti dell'angolo cottura hanno un rivestimento di elementi ceramici 10x10 cm.

La superficie calpestabile dell'abitazione è di circa 72.31 mq.

L'edificio è attualmente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria relativi agli interventi agevolati da Supebonus 110% e Sismabonus 110% di cui all'art. 119 del DL 34/2020 convertito in Legge n°77/2020, pertanto anche all'involucro dell'unità immobiliare pignorata verranno apportate modifiche significative, quali la realizzazione di un cappotto termico, la sostituzione degli infissi, del generatore, l'installazione di un impianto fotovoltaico con batterie di accumulo dell'energia, etc.

Le condizioni di conservazione dell'abitazione sono buone, anche se sono stati rilevate macchie di umidità localizzate (All. 6 foto 18-22), imputabili con molta probabilità a fenomeni di condensa dovuti ai ponti termici, che dovrebbero venir meno con l'ultimazione dei lavori di efficientamento energetico.

L'area di pertinenza del fabbricato si sviluppa interamente sul fronte dell'unità immobiliare, lungo il prospetto dell'edificio esposto a sud, ed è costituita da un'area completamente pavimentata di superficie calpestabile pari a circa 44,02 mq ma, delimitata sul confine da un muro con soprastante ringhiera metallica, all'interno della quale è stata posizionata una tettoia chiusa su tre lati adibita a rimessa e ripostiglio che occupa una superficie di ulteriori 6,78 mq calpestabili.



QUESITO N.° 8

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

QUESITO N.° 9

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2), che riguardano la demolizione del tramezzo di separazione tra soggiorno e ingresso compresa la porta tra i due ambienti, la nuova realizzazione del tramezzo tra soggiorno e ingresso con una diversa configurazione rispetto a quello demolito, la realizzazione del vano ripostiglio in adiacenza dell'ingresso con conseguente modifica della posizione del portone di accesso al bene, la demolizione del tramezzo di separazione tra soggiorno e camera da letto e la ricostruzione dello stesso in posizione traslata, il diverso posizionamento di entrambe le finestre del soggiorno rispetto alle rispettive pareti, lo spostamento della porta della camera da letto lungo la stessa parete, il cambio di destinazione d'uso dell'ambiente cottura in bagno e dell'ambiente bagno in cameretta, l'eliminazione del disimpegno tra ex bagno e camera da letto attraverso la realizzazione del tramezzo contenente la porta da cui si accede attualmente alla cameretta, la demolizione del tramezzo e della porta da cui si accedeva all'ex bagno al fine di aumentare la superficie dell'ambiente attualmente adibito a cameretta. Sussistono inoltre delle discordanze nella rappresentazione delle dimensioni del giardino e nel posizionamento dei muri di confine con l'unità immobiliare adiacente posta a nord, mentre la tettoia chiusa su tre lati adibita a rimessa e ripostiglio realizzata nel giardino non risulta rappresentata nella planimetria catastale. Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 12).



QUESITO N.° 10

Gli identificativi dei beni pignorati individuano esclusivamente i beni pignorati, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

QUESITO N.° 11

L'immobile oggetto della procedura di pignoramento non proviene da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta alla debitrice e vincolata con il pignoramento.

QUESITO N.° 12

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutata risulta presente al N.C.E.U. (All. 2). Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) nell'unità immobiliare in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento debbano essere risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

Il bene immobile oggetto della perizia è individuato nella Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Civita Castellana approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 12/07/1973 e adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 269 del 15/10/1982, nella Tavola P3, *Zonizzazione*, Scala 1:5000, (All. 7) e ricade all'interno della ZONA B, Sottozona B1 – *Urbanizzata*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'articolo 4 – Zona B1, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che viene allegato alla presente Relazione (All. 7). Nell'art. 4 delle NTA viene specificato che la zona B.1 comprende le sottozone I parte, III parte, IV parte, IX e XII, del P.R.G del 1960 per le quali vengono *totalmente conservate le prescrizioni delle norme tecniche accluse al PRG del 1960, anche in deroga, per quanto in contrasto, con quanto riportato nel testo* stesso delle nuove



NTA al Capitolo 1, parte generale. L'edificio oggetto della relazione risulta ricompreso nella tavola 4 del PRG, scala 1:2000, proprio nella sottozona III, all'interno di un'area a fondo scuro con cui, come si evince dalla legenda, vengono individuate le aree oggetto di varianti al PRG del 09/03/1960. Conseguentemente in questa zona valgono le NTA che rimandano a quelle del PRG del 1960, che come emerge dalla consultazione della Tabella A, contenente le Caratteristiche delle Zone destinate alla Edificabilità, per la sottozona III, prevedono i tipi edilizi indicati con la lettera F (All. 7), caratterizzati da un indice di sfruttamento edilizio pari a 3, un numero massimo di piani pari a 4, altezza massima dei fabbricati pari a 14 m e rapporto di copertura massimo 30%. Le prescrizioni da adottare per questi tipi edilizi sono contenute negli art.li 12-13-14-15-16 delle NTA correlate al PRG del 09/03/1960, che riguardano le zone residenziali di ampliamento (tipi edilizi C-D-E-F), e che si riportano in allegato (All. 7). Vista la natura dei beni non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni.

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e la documentazione relativa all'immobile reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie relazionate all'unità immobiliare pignorata (All. 8):

- Licenza Edilizia n. 47 del 14/07/1973, Prot. n. 8261, rilasciata dal Sindaco del Comune di Civita Castellana, su istanza della Società OMISSIS avente ad oggetto il *progetto di una costruzione di civile abitazione e negozi in località: Via Rio Fratta*, a firma dell'Arch. OMISSIS;
- Licenza Edilizia n. 47/bis del 26/06/1975, Prot. n. 9714, rilasciata dal Sindaco del Comune di Civita Castellana, su istanza della Società OMISSIS avente ad oggetto il *progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (variante al progetto approvato il 14/07/1973 con lic. Ed. n. 47)*, a firma dell'Arch. OMISSIS;



- Cila Sismabonus e Superbonus 110%, Prot. n. 32053 del 22/11/20222, presentata a nome del OMISSIS, nella persona dell'Amministratore Sig.ra OMISSIS in qualità di legale rappresentante della Società OMISSIS, a firma dell'Arch. OMISSIS per la parte architettonica e di efficientamento energetico ed impiantistico e dell'Ing. OMISSIS per la parte strutturale relativa alla riduzione del rischio sismico, avente ad oggetto gli interventi agevolati di cui all'art. 119 del DL 34/2020 convertito in Legge n. 77/2020 sull'immobile sito in Via Fratta n. 24, censito al Foglio n. 48, Particella 74, subalterni 1-5-6-8-20-48-58-60-62-65-74-75, descritti nella Relazione Tecnica Generale allegata all'istanza (All. 8).
Per quanto riguarda la parte strutturale del progetto è stata presentata una istanza di accesso agli atti al Genio Civile di Viterbo, le cui risultanze vengono allegate al presente elaborato (All. 13).

Sono state inoltre trovate le seguenti pratiche edilizie, che tuttavia non contengono autorizzazioni relative all'unità immobiliare colpita dal pignoramento:

- Licenza Edilizia n. 72/1976 presentata su istanza della Società OMISSIS, relativa alla Centrale Termica del fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte;
- Autorizzazione Edilizia n. 71/B, presentata su istanza della Società OMISSIS su progetto del Geom. OMISSIS, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da parcheggio a uffici e la conseguente modifica degli ambienti interni di una parte dei locali posti al piano interrato del fabbricato a cui appartiene anche il bene pignorato. La modifica riguarda una superficie pari a circa 120 mq degli ambienti del piano interrato e non coinvolge l'unità immobiliare colpita dal pignoramento posta al piano terra dell'edificio;
- Autorizzazione Edilizia n. 9/B, presentata su istanza della Società OMISSIS, relativa alla recinzione dell'area su cui insiste il fabbricato a cui appartiene anche il bene pignorato su Via Terni;
- Autorizzazione Edilizia n. 32/B, presentata su istanza della Società OMISSIS, relativa alla recinzione dell'area su cui insiste il fabbricato a cui appartiene anche il bene pignorato su Via Terni;



- Denuncia Inizio Attività n. 78/2007, presentata su istanza della Sig.ra OMISSIS, relativa al frazionamento di due unità immobiliari abitative. Questa pratica riguarda un immobile diverso da quello a cui appartiene il bene pignorato, infatti la Sig.ra OMISSIS al momento della presentazione di questa pratica edilizia aveva già venduto il bene agli esecutati con Atto di Compravendita del 25/02/2005, rogato dal notaio Anna Laura Paoletti, Rep. n. 11286,
- Autorizzazione Edilizia n. 25/2001 su istanza della Società OMISSIS, relativa ad opere interne ad una unità immobiliare. Questa pratica non ha per oggetto interventi all'interno dell'immobile pignorato, in quanto la Società OMISSIS, in qualità di impresa costruttrice, non era da tempo più proprietaria del bene.

Si precisa che non è stata rinvenuta all'interno dell'Archivio Comunale alcuna pratica edilizia, comprese le istanze di Condonò Edilizio, presentate a nome degli esecutati, né ulteriori pratiche, rispetto a quella già elencata, presentate a nome della precedente proprietaria del bene, Sig.ra OMISSIS, né istanze depositate e titoli rilasciati a nome di tutti i precedenti proprietari risultanti dalla visura storica catastale: Sig. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Il fabbricato risulta provvisto di certificato di abitabilità n. 7, Prot. n. 10196, rilasciato alla Società OMISSIS, rilasciato in data 20/07/1977, relativo al progetto autorizzato con Licenza Edilizia n. 47 e 47/bis (All. 8).

Ai fini della corretta esposizione e per non indurre in errori o fraintendimenti si precisa che durante l'accesso ai documenti presenti nell'archivio comunale, è emerso che le indicazioni relative alle pratiche edilizie autorizzative inerenti la modifica sul fabbricato oggetto del presente elaborato peritale facenti riferimento alla Concessione Edilizia n. 43 del 10/06/1993, contenute nell'Atto di Compravendita, Rep. n. 62200, rogato dal notaio Giuseppe Togandi in data 27/09/1993 e nell'Atto di Compravendita, Rep. n. 11286, rogato dal notaio Anna Laura Paoletti sono risultate erranee: dalla verifica effettuata dal tecnico comunale preposto, risulta



che la Concessione Edilizia n. 43 del 10/06/1993 riguarda un fabbricato diverso da quello in cui si trova il bene pignorato dislocato in una diversa località del Comune di Civita Castellana.

Per verificare la conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate e si sono riscontrate le seguenti difformità: *cambio di destinazione d'uso* del bene da locale commerciale a abitazione, con conseguente *diversa distribuzione degli spazi interni*, dovuta alla realizzazione dei vani di ingresso, soggiorno/cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera e cameretta, che oggi costituiscono l'abitazione in alternativa all'unico locale con destinazione a negozio di metratura molto più ampia autorizzato con il progetto, e *modifiche prospettiche* dovute alla tamponatura delle vetrine del negozio sul prospetto ovest delle quali sono rimasti oggi solo i sopraluce che costituiscono le attuali finestre dei locali dell'abitazione, le quali infatti presentano una quota di imposta pari a 181cm da terra e alla trasformazione di una delle due finestre del prospetto sud in porta di accesso al bene. Risulta inoltre priva di titolo la realizzazione della tettoia del giardino.

Le difformità riscontrate, come affermato dal colloquio avuto con il tecnico comunale, soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, fatta eccezione per la tettoia presente nel giardino per la quale è previsto il ripristino dello stato autorizzato attraverso la demolizione al fine di ottenere la conformità del bene.

I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ecc.) e quelli del ripristino dello stato legittimo sono quantificati dal CTU in complessivi 6.000,00 euro.

QUESITO N.º 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto il bene pignorato.



QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana per la certificazione degli usi civici ed è emerso che l'immobile pignorato non risulta gravato da usi civici (All. 9). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dalle informazioni assunte risulta l'esistenza di un condominio costituito, ma non sussistono morosità che interessano il bene, né spese fisse di gestione o altre spese condominiali insolute. Si allega alla presente la documentazione trasmessa alla scrivente dall'Amministratrice di Condominio attestante la regolarità dei pagamenti i pagamenti insoluti, i verbali assembleari e le rispettive convocazioni (All. 10).

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima considerata la conformazione del bene, la sua autonomia e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati:

- LOTTO 1: unità immobiliare situata a Civita Castellana in Via Rio Fratta n. 20, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 48 P.IIa 74 Sub. 1 e relativa area di pertinenza di circa 56 mq;

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà dell'immobile oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di sopralluogo del 31/10/2023, è emerso che gli immobili pignorati sono occupati dai debitori.



Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono registrazioni di atti privati aventi ad oggetto il bene pignorato, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite alla debitrice esecutata in qualità di locatrice (All. 11).

QUESITO N.° 21

L'immobile colpito dal pignoramento è occupato dai debitori per esigenze primarie proprie e non viene utilizzato per lo svolgimento di attività economiche.

QUESITO N.° 22

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori.

QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sul bene pignorato non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici né oneri di natura condominiale.

QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche del bene oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, compresa la rivalutazione dell'immobile dovuta alle migliorie apportate dagli interventi di Sismabonus e Superbonus 110% che si stanno svolgendo attualmente sul fabbricato, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per l'immobile sia 1300,00 € per metro quadrato.

La superficie commerciale per l'immobile è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale del bene di proprietà dell'esecutata, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:



LOTTO 1

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup .comm.</i>
Abitazione	82,94	100%	82,94
Rimessa esterna	8,22	35%	2,88
Giardino	48,40	10%	4,84
<i>Superficie totale commerciale</i>			<i>90,66 ~ 91</i>

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

91 mq x 1300,00€/mq = 118.300,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di 6.000, 00 euro.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

118.300,00 € - 6.000,00 € = **112.300,00 €** (valore al netto dei costi di sanatoria)

QUESITO N.° 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Civita Castellana, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziarie.it e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Civita Castellana (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni



urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione dell'immobile finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

QUESITO N.° 27

Per gli immobili pignorati non sussistono contratti registrati per i quali gli esecutati risultino locatori (All. 11).

QUESITO N.° 28

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

QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 24 maggio 2024 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in



quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITO N.° 31

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

QUESITO N.° 32

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto 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.° 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

QUESITO N.° 34

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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.

QUESITO N.° 35

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



- All. 1:** Verbale di primo accesso redatto dal Custode durante il sopralluogo;
- All. 2:** Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure aggiornate;
- All. 3:** Copia Atti notarili:
- Atto di Compravendita del 27/09/1993, Rep. n. 62200 e Racc. n. 24834;
 - Atto di Compravendita del 25/02/2005, Rep. n. 11286, Racc. n. 3635;
- All. 4:** Visure ipotecarie aggiornate;
- All. 5:** Certificato di matrimonio con annotazioni al margine;
- All. 6:** Rilievo fotografico;
- All. 7:** Estratto tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 8:** Risultanze accesso agli atti Comune di Civita Castellana;
- All. 9:** Certificazioni usi civici;
- All. 10:** Comunicazione regolarità oneri condominiali da parte dell'Amministratrice;
- All. 11:** Risultanze esistenza registrazione atti privati trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;
- All. 12:** Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali;
- All. 13:** Risultanze accesso agli atti al Genio Civile di Viterbo
- All. 14:** Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 23 pagine scritte e n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 20/12/2023

Il C.T.U.
Arch. Simona Manzotti

