



TRIBUNALE ORDINARIO di VITERBO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.R.G. 11/2024 Rev.1/2020

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTESA SANPAOLO SPA

CONTRO:



TECNICO INCARICATO C.T.U.

geometra Stefano Gatto

CF: GTT SFN 81S05 M082H
con studio in VITERBO, (VT), Via Gioacchino Rossini n.18
telefono: 333-5243568

email: gatto.geometra@gmail.com
PEC: stefano.gatto@geopec.it

PREMESSA

- con disposizione del G.E. del 09/05/2024 il sottoscritto geometra Stefano Gatto è stato nominato C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;
- in data 19/06/2024 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il sopralluogo all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva alla presenza anche del custode giudiziario, dott. Rocco Pescuma.

tutto ciò premesso,

Sulla base del sopralluogo e degli accertamenti effettuati ed essendo ormai in possesso di tutti gli elementi necessari, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

QUESITO N. 1

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risulta essere completa e comprende l'estratto del catasto e le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 03/01/2024, repertorio 3322, reg. gen. 1755, reg. part. 1484.

QUESITO N. 2

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate:

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono ubicati nel comune di Bagnoregio e come di seguito identificati:

Dati identificativi e di classamento magazzino:

Foglio 61 Particella 223 Subalterno 4 – Categoria C2 – Classe 4 - Consistenza 18 mq – Superficie catastale 25 mq – Rendita Catastale € 11,16.

Dati identificativi e di classamento cantina sotterranea:

Foglio 61 Particella 285 – Categoria B/8 – Classe 1 - Consistenza 65 mq – Superficie catastale 53 mq - Rendita Catastale € 36,93.

Intestazione catastale:

██████████, nato a MONTEFIASCONE (VT) il ██████████ ██████████ Proprietà 1/1

Dati identificativi e di classamento magazzino (grotta):

Foglio 62 Particelle 166 e 167 graffate tra loro – Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 13 mq – Rendita Catastale € 5,77.

Intestazione catastale:

██████████, nato a BAGNOREGIO (VT) il ██████████ ██████████ Usufrutto 1/1
██████████, nato a MONTEFIASCONE (VT) il ██████████ ██████████ Nuda proprietà 1/1

QUESITO N. 3

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti, fino alla data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare.

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal primo atto ante ventennio relativo al **magazzino sito in Via della Mola n.40 distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 223 Subalterno 4**, al più recente col quale il debitore esecutato acquisiva la proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

- al sig. Andolfi Giannino per atto di divisione del 07/04/1990 a rogito notaio Giardino di Montefiascone, rep.37158, trascritto a Viterbo in data 03/05/1990 al n.5635 di registro generale ed al n.4406 di registro particolare e che con il quale, grazie alla quota di 1/2 della quale era già proprietario, acquisiva la piena proprietà del bene;
- al sig. [REDACTED] per la piena proprietà con atto di compravendita a rogito notaio Luigi Annibaldi di Viterbo del 10/09/2004 rep.57492, racc.30599, trascritto a Viterbo in data 23/09/2004 al n.15846 di registro generale ed al n.11658 di registro particolare.

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal primo atto ante ventennio relativo al **magazzino sotterraneo sito in Via della Fontana SNC distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 285**, al più recente col quale il debitore esecutato acquisiva la proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

- ai sig.ri Appetito Fulvio per la quota di 1/4 proprietà, Appetito Mario per la quota di 1/4 di proprietà, Appetito Rino per la quota di 1/4 di proprietà, alla sig.ra Appetito Sofia per la quota di 1/4 di proprietà, per successione di Artemi Annunziata del 28/12/1990 che aveva la piena proprietà, registrata a Taranto Volume 2004 n.891 in data 13/05/2004, trascritta in data 30/08/2007 al n.17330 di registro particolare ed al n.12424 di registro particolare;
- al sig. Appetito Fulvio per la quota di 3/12 di proprietà, alla sig.ra Appetito Norma per la quota di 1/12 di proprietà, alla sig.ra Appetito Ornella per la quota di 1/12 di proprietà, alla sig.ra Appetito Sofia per la quota di 3/12 di proprietà, al sig. Appetito Rino per la quota di 3/12 di proprietà, alla sig.ra Centoscudi Marina per la quota di 1/12 di proprietà, per successione di Appetito Mario del 16/02/2002 che aveva la quota di 1/4 di proprietà, registrata a Taranto Volume 951 n.47 in data 25/05/1993, trascritta in data 22/11/2006 al n.22380 di registro particolare ed al n.15424 di registro particolare;

- al sig. [REDACTED] per la piena proprietà con atto di compravendita a rogito notaio Ceresi Maria di Orte del 08/07/2004 rep.8343, trascritto a Viterbo il 04/08/2004 al n.13472 di registro generale ed al n.9770 di registro particolare.

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal primo atto ante ventennio relativo alla **grotta interrata sita in Via della Mola SNC distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 62 Particelle 166 e 167 graffate tra loro**, al più recente col quale il debitore esecutato acquisiva la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

- al sig. [REDACTED] per atto di compravendita a rogito notaio Annibaldi Luigi di Viterbo, rep. 52042, racc.27152 trascritto a Viterbo in data 26/06/2002 al n.9173 di registro generale ed al n.7287 di registro particolare. (titolo già ante ventennio).

QUESITO N. 4

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico relativo alle quote di proprietà sugli immobili oggetto di stima:

- **Piena proprietà su magazzino sito in Via della Mola n.40 distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 223 Subalterno 4;**
- **Piena proprietà su magazzino sotterraneo sito in Via della Fontana SNC distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 285;**

Iscrizioni:

- Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, atto amministrativo Equitalia Gerit S.p.A. di roma rep. 117936/125, iscritta in data 12/07/2010 al n.12037 di registro generale ed al n. 2400 di registro particolare.

Pignoramenti:

- Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/01/2024 emesso dal Tribunale di Viterbo, rep. 3322, trascritto il 06/02/2024 a VITERBO ai numeri 1755 di registro generale ed al numero 1484 di registro particolare;

-Nuda proprietà su grotta interrata sita in Via della Mola SNC distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 62 Particelle 166 e 167 graffate tra loro.

Iscrizioni:

- Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, atto amministrativo Equitalia Serit S.p.A. di Isernia rep. 101253/125, iscritta in data 20/08/2008 al n.14871 di registro generale ed al n. 2786 di registro particolare;

- Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, atto amministrativo Equitalia Gerit S.p.A. di roma rep. 117936/125, iscritta in data 12/07/2010 al n.12037 di registro generale ed al n. 2400 di registro particolare;

Pignoramenti:

- Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/01/2024 emesso dal Tribunale di Viterbo, rep. 3322, trascritto il 06/02/2024 a VITERBO ai numeri 1755 di registro generale ed al numero 1484 di registro particolare.

QUESITO N. 5

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite la planimetria catastale **magazzino sito in Via della Mola n.40 distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 223 Subalterno 4** ed i relativi estratti di mappa catastali per la migliore localizzazione dei beni oggetto di stima.

Dagli accertamenti effettuati, è risultato che per gli immobili **magazzino sotterraneo sito in Via della Fontana SNC distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 285 e grotta interrata sita in Via della Mola SNC distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 62 Particelle 166 e 167 graffate tra loro**, non sono state mai depositate planimetrie catastali.

QUESITO N. 6

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto il rilascio dell'estratto di nascita del debitore esecutato. L'ufficio di competenza del Comune di Civitella D'Agliano ha quindi risposto al sottoscritto rilasciando il solo estratto per riassunto del registro atti di matrimonio e dal quale, nell'annotazione a margine, si evince che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

QUESITO N. 7

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono tutti siti nel Comune di Bagnoregio, frazione Castel Cellesi. Detto borgo che si trova a sud-ovest di Bagnoregio, conserva una tipica architettura rurale, con case in pietra e vicoli stretti.

DESCRIZIONE DEL MAGAZZINO SITO IN VIA DELLA MOLA n.40, DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 223, SUBALTERNO 4

Il magazzino oggetto di pignoramento si colloca al piano terra di un fabbricato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967. L'immobile in narrativa, interamente edificato in muratura di tufo, ha accesso diretto da via della mola n.40, ed è composto da un ambiente principale che identifica il magazzino, oltre ad un piccolo ripostiglio. Al suo interno è presente una pavimentazione di tipo granigliato naturale, mentre il solaio soprastante è composto da struttura portante in legno e piastrelle in cotto.

I prospetti dell'edificio presentano una superficie in parte intonacata priva di tinteggiatura ed in parte in pietra a vista in un medio stato di conservazione, comunque in linea con gli altri fabbricati presenti nella zona.

DESCRIZIONE DEL MAGAZZINO SOTTERRANEO SITO IN VIA DELLA FONTANA SNC, DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 285

Il magazzino sotterraneo oggetto di pignoramento, ha accesso diretto da Via Della Fontana SNC. Detta via risulta essere un prolungamento in direzione sud-ovest della precedentemente citata Via Della Mola.

L'immobile è accessibile dal piano terra, attraverso un locale magazzino/tettoia in parte scavato nella roccia ed in parte edificato in muratura di tufo, avente copertura a falda inclinata strutturata da travetti di cemento armato precompresso e tavelloni. Essendo priva di pavimentazione, se non per alcune zone in cui è presente un fatiscente battuto di cemento, all'interno presenta porzioni in cui è cresciuta vegetazione spontanea. Detto manufatto costituisce il primo ambiente dell'immobile in narrativa e l'accesso è custodito da una porta metallica a due battenti. Proseguendo al suo interno si scende man a mano ai livelli sottostanti che compongono la cantina sotterranea. Si tratta di una tipica cantina scavata nella roccia, priva di pavimentazioni e con forte presenza di umidità già nel primo degli ambienti che aumenta all'aumentare del dislivello.

QUESITO N. 8

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

QUESITO N. 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle

eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Attraverso l'acquisizione delle note di trascrizione degli atti di provenienza è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nelle stesse e l'attuale identificativo catastale. Mediante il confronto tra la planimetria agli atti del catasto e lo stato attuale dei luoghi si è constatato quanto segue:

- Per il **magazzino sito in Via della Mola n.40 distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 223 Subalterno 4**, si è riscontrata la conformità tra le stesse.
- Per il **magazzino sotterraneo sito in Via della Fontana SNC distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 285**, risulta corretto l'identificativo catastale, ma non essendo mai stata presentata la relativa planimetria catastale, il sottoscritto ha ritenuto necessario redigere e depositare la planimetria dell'immobile nel suo stato di fatto, attraverso una variazione catastale mediante procedura Doc.Fa., con causale "presentazione di planimetria mancante", che è stata poi regolarmente registrata dall'ufficio catastale di Viterbo con protocollo n. VT0007498 del 04/02/2025;
- Per quanto concerne la **grotta interrata sita in Via della Mola SNC distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 62 Particelle 166 e 167 graffate tra loro**, al momento del sopralluogo, non è stato possibile individuare il bene, né accedervi per le dovute verifiche tecniche in quanto trattasi di mera grotta scavata nella roccia e che, come descritto dalla sig.ra che presenziava al sopralluogo e madre del debitore esecutato, veniva un tempo utilizzata come deposito, ma che da molti anni ormai era stata dismessa e abbandonata dai proprietari. Inoltre, vista la folta vegetazione e alcuni visibili cedimenti del terrapieno in prossimità di quello che si è ipotizzato un tempo possa essere stato l'ingresso, nonostante il sottoscritto abbia provato a effettuare un rilievo diretto utilizzando la tecnologia del laser-scanner e della nuvola di punti, questa non ha riportato nulla di visibile o di valutabile. E' stato possibile ipotizzare la localizzazione della grotta su estratto di mappa catastale, che riporta grossolanamente la sola sagoma delle grotte presenti un tempo nel terrapieno, oggi non accessibili. Per quanto precedentemente descritto, il sottoscritto CTU ritiene impossibile identificare e valutare il bene oggetto di pignoramento e si rimette alla decisione del G.E. per eventuali chiarimenti in merito.

QUESITO N. 10

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N. 11

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N. 12

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Per il **magazzino sotterraneo sito in Via della Fontana SNC distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 285**, risulta corretto l'identificativo catastale, ma non essendo mai stata presentata la relativa planimetria catastale, il sottoscritto ha ritenuto necessario redigere e depositare la planimetria dell'immobile nel suo stato di fatto, attraverso una variazione catastale mediante procedura Doc.Fa., con causale "presentazione di planimetria mancante", che è stata poi regolarmente registrata dall'ufficio catastale di Viterbo con protocollo n. VT0007498 del 04/02/2025.

QUESITO N.13

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

-Il magazzino sito in via della mola n.40, distinto nel catasto fabbricati al foglio 61, particella 223, subalterno 4, con riferimento al programma di Fabbricazione del Comune di Bagnoregio, ricade all'interno della zona B "Saturazione edilizia". L'area in questione è interessata da immobili con destinazione residenziale;

-Il magazzino sotterraneo sito in via della fontana snc, distinto nel catasto fabbricati al foglio 61, particella 285, con riferimento al programma di Fabbricazione del Comune di Bagnoregio, ricade all'interno della zona I "Zona Vincolata".

Il tutto come meglio indicato negli allegati alla presente relazione di consulenza tecnica.

QUESITO N. 14

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Gli immobili facenti parte di entrambi i lotti, risultano realizzati in epoca antecedente il primo settembre 1967, pertanto dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali non è stato possibile risalire al titolo edilizio abilitativo originario.

QUESITO N. 15

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Lo scrivente CTU ha verificato presso l'ufficio tecnico, che nessuna istanza di condono è stata presentata per gli immobili oggetto della presente perizia.

QUESITO N. 16

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

I diritti sul bene del debitore esecutato risultano di proprietà e non derivanti da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 17

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N. 18

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 18

Gli immobili in narrativa sono di fatto indipendenti e posti ad una distanza di circa ml 100,00 pertanto si ritiene corretto impostare la vendita dei beni pignorati in n.2 lotti.

QUESITO N.19

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

RISPOSTA AL QUESITO N. 19

I beni oggetto dei due lotti valutabili risultano pignorati nella loro interezza. Per quanto concerne la grotta non individuabile e pertanto non valutabile, questa risulta in carico al debitore esecutato per la nuda proprietà.

QUESITO N.20

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Gli immobili risultano liberi in quanto non residenziali, ma utilizzati come magazzini dai genitori del debitore esecutato.

QUESITO N. 21

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 21

Come già riportato nella risposta al quesito n. 20 il bene risultava libero al momento del sopralluogo, ma utilizzati come magazzini dai genitori del debitore esecutato.

QUESITO N. 22

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

RISPOSTA AL QUESITO N. 22

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N. 23

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 23

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di richiesta presso l'ufficio preposto del Comune di Bagnoregio, ha verificato l'inesistenza di diritti demaniali o usi civici gravanti sui beni oggetto di stima.

QUESITO N. 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 24

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il seguente criterio: COMPARATIVO (monoparametrico in base al prezzo medio).

LOTTO 1**Magazzino sito in Via della Mola n.40 distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 223 Subalterno 4****CONSISTENZA:**Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DESCRIZIONE	SUPERFICIE INTERNA NETTA		INDICE		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Magazzino	19,85	x	100%	=	19,85
TOTALE:	19,85				19,85

VALUTAZIONE:**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**Valore superficie principale mq 19,85 x **€/mq 500,00** = € 9.925,00**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € 9.925,00

Valore vendita giudiziaria in cifra tonda**€. 10.000,00**
(euro diecimila/00)**LOTTO 2****Magazzino sotterraneo sito in Via della Fontana SNC distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 285****CONSISTENZA:**Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DESCRIZIONE	SUPERFICIE INTERNA NETTA		INDICE		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Magazzino	52,22	x	100%	=	52,22
TOTALE:	52,22				52,22

VALUTAZIONE:**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**Valore superficie principale mq 52,22 x **€/mq 150,00** = € 7.833,00**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € 7.833,00

Valore vendita giudiziaria in cifra tonda**€. 8.000,00**
(euro ottomila/00)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

QUESITO N. 25

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 25

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha verificato lo stato dei luoghi, esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e provveduto in fine alla redazione del giudizio di stima analizzando il mercato immobiliare locale anche attraverso gli osservatori dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

QUESITO N. 26

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 26

In relazione al quesito posto, lo scrivente può affermare che le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato sono basse in quanto trattasi per l'immobile al lotto 1 di un magazzino a diretto utilizzo dell'abitazione familiare e pertanto assimilabile a pertinenza della stessa anche se avente accesso indipendente, mentre per l'immobile al lotto 2 la prospettiva del collocamento sul mercato risulta bassa in quanto trattasi di magazzino sotterraneo in stato di abbandono, privo di pavimentazione e di coibentazioni ed essendo quindi a contatto diretto con il terreno, vi è continua presenza di umidità in ogni sua parte.

QUESITO N. 27

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 27

Al momento del sopralluogo, non risultavano in essere contratti di locazione.

QUESITO N. 28

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine 120 dal giuramento;

QUESITO N. 29

Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata AIR 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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato; almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

QUESITO N. 30

Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

QUESITO N. 31

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

QUESITO N. 32

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

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

QUESITO N. 34

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

QUESITO N. 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 triplice copia*
- h. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

RISPOSTA AL QUESITO N. 35

Allegati:

- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Documentazione fotografica;
- Verbale di sopralluogo;
- Stralcio Piano di Fabbricazione Comune di Bagnoregio e relativa Normativa;
- Note di trascrizione del pignoramento e degli altri atti trascritti;
- Aggiornamento ipotecario;
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
- Estratto per riassunto dell'atto di nascita del debitore esecutato
- Certificato di residenza del debitore esecutato;
- Relazione di stima versione privacy;
- Quadro sinottico;
- Ricevute di invio della presente relazione alle parti.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte oltre allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento in merito.

La presente relazione viene inviata alle parti come per legge, depositata presso il portale telematico del Tribunale di Viterbo in formato elettronico e depositata in originale cartaceo presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo.

Viterbo li, 09/04/2025



IL C.T.U.

geom. Stefano Gatto