

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°10/2023

DOVALUE S.p.a.

in nome e per conto di ISEO SPV S.r.l.

contro

Custode: Avv. Maria Luisa Capoccioni

Consulenza Tecnica d'Ufficio Sostitutiva

(come disposto nell'udienza del 21/11/2024)



Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n°10/2023 promossa dalla DOVALUE S.p.a. in nome e per conto di ISEO SPV S.r.l. contro

- che il G.E. in data 27/07/23 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta in sostituzione del CTU precedentemente nominato Geom. Paolo Muronì) e l'Avv. Maria Luisa Capoccioni, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il compendio pignorato, con giuramento effettuato il 29/08/2023;

-che successivamente, in adempimento a quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 29/02/2024 veniva integrata con elaborato planimetrico la CTU in data 13/03/24 al fine di evidenziare graficamente, con trasparente, l'esatta ubicazione del wc sull'area pubblica.

-che in adempimento a quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 21/11/2024, "...ritenuta l'esigenza che l'esperto precisi che la porzione destinata a WC ricade su area pubblica ed è pertanto esclusa dal pignoramento e dalla vendita, nonché chiarisca le conseguenze sul piano urbanistico e di stima tale peculiarità..", il sottoscritto deposita il presente elaborato peritale;

- che il G.E., letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato, rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 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;
- 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;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 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;
- 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 del 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;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;**
- 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; alleghi, 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 legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti 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)
- 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;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche 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 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 sia 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 120 dal giuramento;**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e



teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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**;

- 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;
- 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) **allegghi** 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 comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **allegghi** alla relazione:
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - 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,
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - copia atto di provenienza
 - quadro sinottico triplice copia
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

RISPOSTA AI QUESITI

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

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, essa risulta completa e coperta nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.



Immobilie oggetto dell'esecuzione immobiliare:

- Immobili siti in Comune di Fabrica di Roma (VT) e precisamente:

- Abitazione in via della Cella 17, distinta al N.C.E.U. foglio 12 particella 386 subalterno 2, p.t-1, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, Rendita Euro 99,42.

- Abitazione in via della Cella 33, distinta al N.C.E.U. foglio 12 particella 380 subalterno 4 (ex sub 3), p.t., categoria A/4, classe 2, vani 1,5, Rendita Euro 59,65.

Proprietà attuale:

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio in Roma, del 23/07/2008 rep. 34528/10980, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 29/07/2008 al n. 9588 di formalità; favore:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 23/06/2008 al n. 4 vol. 594, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 12/01/2009 al n. 349 di formalità; a favore della figlia: Notaio in Roma, del 23/07/2008, rep. 34528/10980, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 29/07/2008 al n. 9587 di formalità).

- Verbale di pubblicazione di testamento a rogito Dott. Notaio in Roma, del 14/04/1985 rep. 198780, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 26/04/1985 al n. 3688 di formalità; a favore della figlia:

(Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Notaio in Roma, del

23/07/2008 rep. 34528/10980, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/03/2019 al n. 3045 di formalità).

- Originariamente di proprietà dei signori , ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile di compravendita a rogito Dott. trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 08/03/1973 al n. 3057 di formalità.

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

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.



-Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma Foglio 12 p.IIa 386 sub 2, Via della Cella 17, piano T-1, cat. A/4 cl. 2, 2,5 vani, sup. catast. totale mq. 57, escluse aree scoperte mq. 56, Rendita Euro 99,42

-Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma Foglio 12 p.IIa 380 sub 4, Via della Cella 33, piano T, cat. A/4 cl. 2, 1,5 vani, sup. catast. totale mq. 20, escluse aree scoperte mq. 20, Rendita Euro 59,65

Intestazione catastale:

Situazione degli immobili e dell'intestatario alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

Porzioni immobiliari di proprietà della Sig. _____, site nel Comune di Fabrica di Roma:

-Appartamento in Via della Cella 17, posto ai piani terra e primo, composto di 2,5 vani catastali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma Foglio 12 p.IIa 386 sub 2, cat. A/4 cl. 2, 2,5 vani, Rendita Euro 99,42

-Appartamento in Via della Cella 33, posto al piano terra, composto di 1,5 vani catastali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma Foglio 12 p.IIa 380 sub 4, cat. A/4 cl. 2, 1,5 vani, Rendita Euro 59,65.

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

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. _____ del 23/07/2008 rep. 34528/10980, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 29/07/2008 al n. 9588 di formalità; favore:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 23/06/2008 al n. 4 vol. 594, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 12/01/2009 al n. 349 di formalità; a favore della figlia: (Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. _____, del 23/07/2008, rep. 34528/10980, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 29/07/2008 al n. 9587 di formalità).

- Verbale di pubblicazione di testamento a rogito Dott. _____ del 14/04/1985 rep.198780, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 26/04/1985 al n. 3688 di formalità; a favore della figlia:

(Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Notaio _____, Notaio in Roma, del



23/07/2008 rep.34528/10980, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/03/2019 al n. 3045 di formalità).

- Originariamente di proprietà dei signor _____ per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile di Compravendita a rogito Dott. _____, del 10/02/1973, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 08/03/1973 al n. 3057 di formalità.

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 ai quesiti n. 3 e 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per i soggetti eseguiti risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 2595 del 29/07/2008 favore: CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A. con sede in Chieti (domicilio ipotecario eletto: Chieti, Via Colonna n.24) e contro: _____; per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 40 anni, come da atto notarile pubblico a rogito, in data 23/07/2008 rep. 34529/10981.

- Pignoramento immobiliare n. 7331 del 13/07/2017 a favore: NUOVA CASSA DI RISPARMIO DI CHIETI SPA con sede in Roma (richiedente: _____ Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Viterbo, in data 12/06/2017 rep.929.

- Pignoramento immobiliare n. 1751 del 09/02/2023 a favore: ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (richiedente: Avv. Via V.Veneto,108 Roma) e contro: _____, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo, in data 18/01/2023 rep. 2225.

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

Si allegano la mappa catastale e planimetrie depositate presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo.

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

Da quanto si evince dalla consultazione del Certificato Unico rilasciato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, la Sig.ra _____ dall'estratto di nascita, allegato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma è residente nel Comune di Roma Via Conca D'Oro 263 e la stessa risulta avere lo stato libero e di non aver mai contratto matrimonio.

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.)

Risposta al quesito n. 7

In data 17 ottobre 2023 si è potuto effettuare un primo accesso sul posto con la parte esecutata, ma non presso le unità immobiliari oggetto di procedura in quanto le stesse risultavano occupate da soggetto terzo non presente nelle unità immobiliari, anche se avvisato dalla parte esecutata; successivamente il Custode ha potuto contattare l'occupante, Sig. Antonelli Dante e l'accesso peritale si è potuto effettuare in data 21 ottobre 2023 presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento e in detta occasione si è proceduto al rilievo metrico e fotografico delle due unità immobiliari e precisamente:

-LOTTO N.1

Unità immobiliare sita in Fabrica di Roma (VT) in Via della Cella 17, in pieno centro storico, con la viabilità ed accessibilità tipica dei centri storici della Tuscia (vicoli stretti interdetti alla circolazione veicolare).

L'unità immobiliare, con accesso diretto dalla via pubblica mediante una porta in ferro, è costituita da una unità abitativa sviluppantesi piano terra e primo. Al piano terra, peraltro sotto il livello stradale di circa 20 cm., si trova un soggiorno con caminetto e un piccolo angolo cottura, la pavimentazione è in gres ceramico, la superficie di mq. 22,00 circa con altezza utile di ml. 2,95 circa; resti di un balconcino che si affaccia su strada pubblica di mq. 1,00 circa con relativa ringhiera, esso risulta demolito nella pavimentazione e soletta di sostegno in quanto, a detta dell'occupante, in stato fatiscente.



Contiguo e comunicante con il soggiorno vi è un locale servizio igienico, senza porta, della superficie di mq. 2,80 circa, avente un'altezza utile di ml. 2,20 circa, con tracce di infiltrazioni di acqua meteorica sul soffitto; si precisa che esso ricade totalmente su area pubblica.

Mediante una scala interna completamente in legno, nel locale soggiorno posto a piano terra si accede al piano prima ove vi è una stanza letto mq. 20,00 circa, al netto del vuoto scala, i resti di un balconcino che si affaccia su strada pubblica di mq. 1,00 circa con relativa ringhiera, demolito nella pavimentazione in quanto a detta dell'occupante in stato fatiscente. Le murature perimetrali sono in muratura intonacate e parzialmente tinteggiate, mentre i solai sono in legno, si precisa che il vano al piano primo ha come soffitto le falde del tetto inclinate (travetti in legno e piastrelle in laterizio in detto piano in corrispondenza della canna fumaria del camino sottostate un travetto presenta tracce di carbonizzazione), la stanza ha altezze utili che vanno da ml. 2,5 a ml. 3,30.

Gli infissi interni esterni sono in legno, lo stato di conservazione è da definirsi mediocre con impiantistica ridotta all'essenziale, esiste altresì un impianto di riscaldamento con una vecchia caldaia con alimentazione gas GPL (bombola). L'unità immobiliare è dotata di utenza idrica ed elettrica. La superficie rilevata è mq. 46,80 circa, compreso i balconi, mentre la superficie commerciale utile al netto dei balconi con pavimento e soletta di sostegno rimossa mq. 44,80 circa, la superficie dell'unità immobiliare al netto del locale wc insistente sull'area pubblica è pari a mq. 42,00.

La superficie commerciale lorda catastale comprese le aree scoperte è di mq 57 circa, escluse le aree scoperte mq 56.

-LOTTO N.2

Unità immobiliare sita in Fabbrica di Roma(VT) Via della Cella 33, con accesso diretto dalla via pubblica, accesso garantito da una porta in ferro, essa è posta al solo piano terra anche questa sotto il livello stradale di circa 20 cm, in pieno centro storico con la viabilità ed accessibilità tipica dei centri storici della Toscana (vicoli stretti interdetti alla circolazione veicolare).

Essa è costituita catastalmente da una unità abitativa che risulta totalmente allo stato rustico quindi assimilabile a poco più di un locale magazzino, si sviluppa solo al piano terra, con un vano di mq. 12,00 circa, di altezza utile di ml. 2,65 con una piccola finestrella per dare aria e luce al locale e retrostante ripostiglio di mq. 3,50 circa di altezza utile di ml. 1,75; sovrastante



a detto locale è stato realizzato un piccolo soppalco con una altezza utile pari alla differenza dell' altezza tra il locale ripostiglio e il locale principale antistante.

Non è dotata di utenze idriche ed elettriche, detti servizi, di fatto, sono allacciati all'unità immobiliare descritta al punto 1 con un attraversamento sotto il piano stradale di via della Cella.

Le murature perimetrali sono in muratura, mentre il solaio soffitto risulta intonacato (presumibilmente in travi di ferro e laterizio).

La superficie commerciale utile è di mq. 15,50 circa.

La superficie commerciale lorda catastale comprese le aree scoperte è di mq 20 circa, escluse le aree scoperte mq 20.

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

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, quindi si riscontra e si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Con il rilievo che il WC esterno ricade totalmente su area pubblica.

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 del 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

Rispetto alle planimetrie catastali e all'elaborato tecnico del titolo abilitato edilizio rilasciato, l'unità immobiliare risulta conforme (si rileva che il locale WC ricade totalmente su area pubblica), tranne per l'indicazione di alcune altezze interne indicate nelle planimetrie catastali che non sono corrispondenti.



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

L'identificativo catastale pignorato include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Si rappresenta che una porzione dell'unità immobiliare di cui sopra identificata Fg. 12 P.Ila 386 sub 2 sita in via della Cella 17, precisamente il wc, ricade su area pubblica.

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.

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

Non necessitano variazioni catastali.

QUESITO N. 13 -Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 13

Il lotto 1 è utilizzato per uso residenziale, mentre il lotto n. 2 è al rustico, essi sono rispondenti allo strumento urbanistico vigente.

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

Per quanto concerne la situazione urbanistica dei beni, essi risultano originariamente edificati ante al 18/08/1942 (L. 1150/42), successivamente gli stessi sono stati oggetto di istanza di



concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 n. 58/2006 del 12/05/06 (nell'atto di provenienza viene indicato erroneamente n. 28/2006).

In detto titolo abilitativo edilizio vengono autorizzati, condono L.47/1985, la destinazione d'uso da magazzino ad abitazione dell'immobile in via della Cella 33 e l'ampliamento del wc e due balconi per l'unità immobiliare in via della Cella 17; si evidenzia che il locale wc ricade su area pubblica e che pertanto per detta situazione è possibile sia la riduzione in pristino del wc, sia l'eventuale acquisizione dell'area occupata dal wc mq. circa 2,80.

I costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare con la demolizione previo tutte le pratiche amministrative edilizie, catastali tecniche necessarie ammonta ad Euro 4.000,00.

I costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, lotto 1, con acquisizione dell'area illegittimamente occupata una volta fatta la richiesta al Comune di acquisizione e relativo passaggio al patrimonio disponibile ammonta ad Euro 4.000,00, costo comprensivo dell'acquisizione dell'area pubblica, rogito notarile e pratiche catastali.

Il costo per dotare l'abitazione di un benché minimo e nuovo servizio igienico comprensivo, con ventilazione forzata, della chiusura e tamponatura del varco aperto per realizzare l'attuale ed esistente WC insistente sull'area pubblica, è pari a € 2.500,00 circa. A detto importo si deve aggiungere il costo per l'installazione di due ringhiere di sicurezza alle vetrine che danno accesso ai balconcini con pavimento e soletta di sostegno rimossa per un importo totale di Euro 500,00.

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

Per la risposta al quesito si rimanda a quanto risposto precedentemente con riferimento alla pratica di condono edilizio rilasciata.

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

Da accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma, l'area su cui è stata edificata la costruzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico, mentre l'area su cui è edificato il wc dell'unità immobiliare sita in via della Cella 17 p.IIa 386 sub 2 ricade su area pubblica.

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 in quanto non esiste un condominio costituito.

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

I beni così come descritti e oggetto della presente procedura formano due lotti separati così distinti:

LOTTO N.1

Unità immobiliare sita in Via della Cella 17, avente accesso diretto dalla via pubblica, accesso garantito da una porta in ferro, in pieno centro storico del Comune di Fabrica di Roma(VT). L'unità immobiliare consiste in una in una unità abitativa sviluppantesi piano terra e primo, al piano terra, con soggiorno con caminetto e un piccolo modesto angolo cottura, della superficie di mq. 22,00 circa con altezza utile di ml. 2,95 circa e i resti di un balconcino di mq. 1,00 circa, demolito che si affaccia sulla via pubblica.

Comunicante con il soggiorno vi è un locale servizio igienico, senza porta, della superficie di mq. 2,80 circa avente un'altezza utile di ml. 2,20 circa, si rileva che esso ricade completamente su area pubblica.

Mediante una scala interna completamente in legno nel locale soggiorno posto a piano terra si accede al piano prima ove vi è una stanza letto mq. 20,00 circa, al netto del vuoto scala e i resti di un balconcino di mq. 1,00 circa, demolito, che si affaccia sulla via pubblica.

Gli infissi interni esterni sono in legno, lo stato di conservazione è da definirsi mediocre con impiantistica ridotta all'essenziale, esiste un impianto di riscaldamento con caldaia datata con alimentazione gas GPL (bombola). L'unità immobiliare è dotata di utenza idrica ed elettrica. La superficie rilevata è di mq. 46,80 circa, compreso i balconi, mentre la superficie



commerciale utile dei balconi con pavimento e soletta di sostegno rimossi è di mq. 44,80 circa. La superficie al netto del locale W.C insistente sull' area pubblica e computata ai fini della stima è pari a mq 42,00.

La superficie commerciale lorda catastale comprese le aree scoperte è di mq 57 circa, escluse le aree scoperte mq 56.

-VALORE DI VENDITA PARI A: € 18.000,00 (vedi punto 24)

LOTTO N.2

Unità immobiliare sita in Via della Cella 33, con accesso diretto dalla via pubblica, posta al solo piano terra, accesso garantito da una porta in ferro, in pieno centro storico del comune di Fabrica di Roma (VT) con la viabilità ed accessibilità tipica dei centri storici della Toscana.

Essa consiste catastalmente in una unità abitativa totalmente allo stato rustico, si sviluppa solo al piano terra con un vano di mq. 12,00 circa, di altezza utile di ml. 2,65 e retrostante ripostiglio di mq. 3,50 circa, di altezza utile di ml. 1,75; sovrastante a detto locale è stato realizzato un piccolo soppalco con una altezza utile pari alla differenza dell' altezza tra il locale ripostiglio e il locale principale antistante.

Non è dotata di utenze idriche ed elettrica.

La superficie commerciale utile è di mq. 15.50 circa.

La superficie commerciale lorda catastale comprese le aree scoperte è di mq 20 circa, escluse le aree scoperte mq 20.

VALORE DI VENDITA € 5.425,00 (vedi punto 24)

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

Il bene in oggetto è di piena proprietà del soggetto esecutato per la proprietà 1/1 ed è costituito da due lotti separati Lotto n. 1 e 2 come sopra descritti.

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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del



D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

Risposta al quesito n. 20

Non esistono contratti di locazione, né comodati, opponibili alla procedura

Il compendio oggetto di procedura però al momento dell'accesso risultava occupato dal signor _____ con domicilio in Fabrica di Roma (VT) via della Cella 17, in virtù di comodato, non opponibile alla procedura, non registrato, con scadenza al 09/05/2026 (allegato n. 15)

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

Il compendio oggetto di procedura al momento dell'accesso risultava occupato dal signor _____ con domicilio in Fabrica di Roma (VT) via della Cella 17 (vedasi copia comodato, allegato n. 15 , non registrato con scadenza al 09/05/2026). Il valore locativo è così accertato e determinato:

Per l'unità distinta al lotto n. 1 pari a € 3,00/mq con un canone mensile congruo pari a mq 44,80x € 3,00/mq = € 135,00 mensili arrotondati

Per l'unità distinta al lotto n. 2 pari a € 1,50/mq con un canone mensile congruo pari a mq 15,50x € 1,50/mq = € 25,00 mensili arrotondati

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.

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

Nulla da segnalare in merito. Non esistono vincoli.



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

Prima di procedere alla valutazione è opportuno puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

".. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all' acquisto".

Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc. "

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliare sia sul web sia presso il sito di aste Immobiliari ma non sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell'oggetto di esecuzione. Pertanto da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, sono stati accertati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc. presso agenzie immobiliari, aste giudiziarie per immobili simili e quello prelevato da banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio, da una attenta analisi ne è scaturito un valore medio congruo per l'immobile in questione per superficie lorda utile commerciale pari ad Euro 500,00/mq per il lotto 1 Via della Cella 17 ed Euro 300,00/mq per il lotto 2 Via della Cella 33, valori che tengono conto anche della particolare situazione del mercato immobiliare. Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

LOTTO 1

La superficie rilevata è di mq. 46,80 circa, compreso i balconi, mentre la superficie commerciale utile al netto dei balconi con pavimento e soletta di sostegno rimossa mq. 44,80

La superficie al netto del locale W.C insistente sull'area pubblica è pari a mq 42,00.

Le superfici computate mq. 44,80 quelle attuali, mentre quelle da computare ai fini della stima sono mq 42,00, al netto del locale WC ricadente su area pubblica, superficie che moltiplicato per il valore unitario come sopra accertato pari ad Euro 500,00/mq determina un



valore considerando la superficie di mq 42,00 pari a : € 21.000,00

A detto valore sono detratti i costi per dotare l'abitazione di un benché minimo e nuovo servizio igienico , con ventilazione forzata, della chiusura e tamponatura del varco aperto nella muratura per realizzare l'attuale ed esistente WC insistente sull'area pubblica il cui costo si definisce congruo pari a € 2.500,00 circa. A detto importo si deve aggiungere il costo per l'installazione di due ringhiere di sicurezza alle finestre lunghe, che danno accesso ai balconcini con pavimento e soletta di sostegno rimossa, per un importo totale di € 500,00. Totale costi € 3.000,00.

VALORE DI VENDITA PARI A: € 18.000,00

LOTTO 2

La superficie commerciale utile è di mq. 15,50 circa che moltiplicato per il valore unitario come sopra accertato pari a Euro 300,00/mq determina un

VALORE FINALE PARI A: € 5.425,00

VALORE DI VENDITA PARI A: € 5.425,00

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 e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

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

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, alla luce della situazione urbanistica sopra esposta, il bene ha una modesta collocazione sul mercato immobiliare.

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

Non esistono contratti di locazione, né comodati, opponibili alla procedura, i beni oggetto di procedura sono occupati dal Sig. _____ con domicilio in Fabbrica di Roma via della Cella 17 (vedasi n. 15 copia comodato non registrato con scadenza al 09/05/2026)



QUESITO N. 28-Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

QUESITO N. 29-Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è inviata in data 30/10/23 per Pec al Custode e alla parte procedente e alla parte esecutata con raccomandata A/R attualmente giacente presso l'Ufficio Postale di Roma 132 Via Val Pellice 34 ritirata il 18/11/23 e inviata via mail il 30/10/23; alla data attuale non sono pervenute osservazioni alla stessa.

Viterbo lì 27/11/2024

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati (vedasi quelli prodotti e già depositati nel fascicolo telematico in data 20/11/23) :

- 1-Pignoramento
- 2-Nota di trascrizione pignoramento
- 3-Relazione notarile sostitutiva
- 4-Atto Notaio Mandato del 23.07.08
- 5-Atto Notaio De Santis 10.02.1973
- 6-Visure e planimetrie catastali
- 7-Mappa e dettaglio
- 8-Ispezioni ipotecarie note
- 9-Doc. urbanistica sanatoria n. 58-2006
- 10-Documentazione fotografica
- 11-Elaborati tecnici lotti 1 e 2
- 12-Ricerche di mercato
- 13-Agenzia Entrate Vt no locazioni
- 14-Cert. unico anagrafe e estratto di nascita
- 15-Comodato Piazzoli Rosita-Antonelli Dante
- 16-Verbale accesso 17.10.23
- 17-Verbale accesso 21.10.23
- 18-Quadro sinottico lotto 1



19-Quadro sinottico lotto 2
20-Invio alle parti bozza CTU
21-Report consegna racc. Poste It e mail del 30-10-23
CTU segretata
Quadri sinottici lotti 1 e 2 segretati

