

Geom. Chiara Mariano

Largo San Bernardino da Siena n. 34 01100 Viterbo

Tel. / fax 0761-352770 cell. 380/1404354 e.mail: geom.chiaramariano@libero.it – posta certificata: chiara.mariano@geopec.it

Partita IVA 01858860560

Codice Fiscale MRN CHR 83567 M082S

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI C.T.U.
Esecuzione Immobiliare
Procedura n°53/2023

████████████████████
Contro
████████████████████

Udienza: 27/06/2024

Giudice: Dott. Federico Bonato

Viterbo, 25 marzo 2024

il C.T.U.

geometra Chiara Mariano



TRIBUNALE DI VITERBO
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 53/2023

Perizia Tecnica della sottoscritta CTU geometra Chiara Mariano iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Viterbo al n° 1336 con studio in Viterbo Largo San Bernardino da Siena n° 34, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 53/2023 promosse da:

██████████

██████████ – ██████████ - C.F. ██████████

CONTRO

██████████

██████████ - C.F. ██████████ – ██████████

In persona del Curatore dell'Eredità Giacente ██████████

PREMESSA

Come da incarico del G.E., notificatomi in data 22 dicembre 2023, il giorno 04 gennaio 2024 io sottoscritta C.T.U. nominata per l'esecuzione in epigrafe ho provveduto al deposito telematico dell'accettazione dell'incarico affidatomi nel quale era nominato come Custode Giudiziario l'Avv. Maria Luisa Capoccioni

Consultati i quesiti di rito, vengono di seguito indicati a margine dei capoversi seguenti



QUESITO N°1:

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

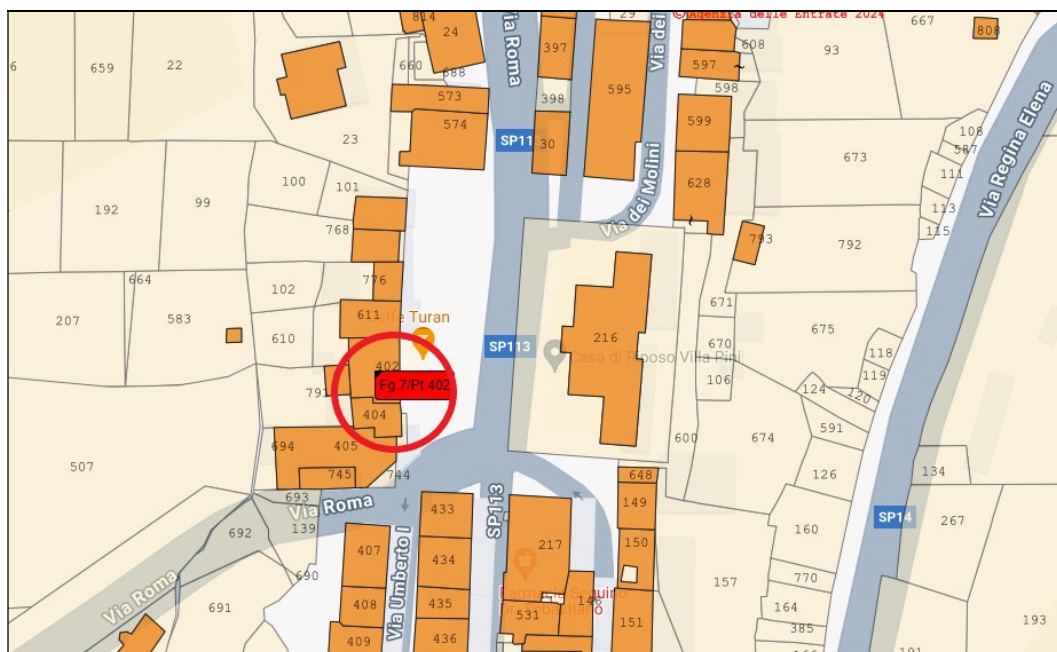
Esaminando la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui all'esecuzione (Rep. ■ del 01/03/2023 e Trascritto con Registro Particolare n. ■ del ■) si è accertato che **il Certificato Notarile allegato a cura del Notaio ■ di Perugia emesso il 14 Aprile 2023, può considerarsi corretto**

QUESITO N°2:

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

Il compendio immobiliare riguarda un appartamento articolato su tre piani, Terra Primo e Secondo oltre ad un magazzino attiguo sito nel Comune di Arlena di Castro, posto su Piazza della Repubblica n. 5 unicamente descritto nel pignoramento (rep. ■ e trascritto al n. ■ del 17/04/2023) includendo il locale magazzino all'interno della descrizione dell'immobile come "cantina" ed indicato altresì nei dati catastali successivi:

"appartamento articolato su tre piani, Terra primo e secondo, composto: al piano terreno: da soggiorno, cucina, bagno, cantina e ripostiglio; al piano primo: da due camere e bagno; al piano secondo: due camere e ripostiglio, il tutto confinante con Piazza della Repubblica, vano scala, distacchi, censito al Comune di Arlena di Castro"



- Foglio ■ p.IIIa ■ sub. 2 (ex MU p.IIIa 14 sub. 4), PT-1-2, cat. A/4, vani 6,5 classe 2, rendita di 335,70 Euro
- Foglio ■ p.IIIa ■ sub. 3 (ex MU p.IIIa 15 sub. 3), PT, cat. C/2, mq. 10, classe 4, rendita di 6,20 Euro

Nello specifico:

- **Appartamento posto al piano terra primo e secondo** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio ■ p.IIIa ■ sub. 2 (ex Fg. ■) di Categoria A/4 classe 2 vani 6,5, rendita Euro 335,70
- **Magazzino posto al piano terra** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio ■ p.IIIa ■ sub. 3 (ex Fg. MU ■) di Categoria C/2 classe 4 consistenza 10 mq rendita euro 6,20

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 ne fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti;

Analizzati gli atti riportati nel certificato notarile, ed in seguito verificati mediante la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento del 17/04/2023, sul compendio immobiliare esistono le seguenti formalità di seguito illustrate.

- L'immobile è pervenuto al Sig. ■ nato a Roma ■ (debitore deceduto) per i diritti di 1/1 di piena proprietà con rogito del Notaio Silvestroni Vincenzo in Roma del 15/06/2004 rep. ■ e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 26/04/2004 con formalità di registro particolare n° 7750 dai Signori ■ nato ad Arlena di Castro il ■ ■ nato ad Arlena di Castro il ■ ■ nata ad Arlena di Castro il ■ ciascuno per i diritti di piena proprietà per 2/8, oltre a ■ nato a Roma il ■ e ■ nato a Roma il ■ ad essi per i diritti di 1/8 di piena proprietà ciascuno e nel complesso per l'interno (**Atto di provenienza acquisito ed allegato in copia**)
- Ai Signori ■ (Arlena di Castro, ■) ■ (Arlena di Castro, 29/07/1940), ■ (Arlena di Castro, ■) ciascuno per i



diritti di piena proprietà per 8/96 (*figli*), oltre a [REDACTED] (Roma, il [REDACTED]) e [REDACTED] (Roma, [REDACTED] per i diritti di 4/96 di piena proprietà ciascuno (*nipoti*) dal Sig. [REDACTED] (07/12/1912 e deceduto [REDACTED]), titolare della quota di 1/3, **in forza di Dichiarazione di Successione devoluta per legge**, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 02/04/2003 al n. 45/1201 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 27/12/2004 con formalità di registro particolare n° 15801 **N.B.:** Nella successione l'immobile era censito con i precedenti dati catastali al Fg. [REDACTED] ora al Foglio [REDACTED] (***Nota di trascrizione acquisita ed allegata***)

- Ai Signori [REDACTED] (Arlena di Castro, [REDACTED]) [REDACTED] (Arlena di Castro, [REDACTED]), [REDACTED] (Arlena di Castro, [REDACTED] ciascuno per i diritti di piena proprietà per 8/96 (*figli*), oltre a [REDACTED] (Roma, il [REDACTED]) e [REDACTED] (Roma, [REDACTED]) per i diritti di 4/96 di piena proprietà ciascuno (*nipoti*) dal Sig. [REDACTED] (07/12/1912 e deceduto [REDACTED]), titolare della quota di 1/3, **in forza di Dichiarazione di Successione devoluta per legge**, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 10/03/2003 al n. 96/1198 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 17/12/2004 con formalità di registro particolare n° 13694 – **N.B.:** Nella successione l'immobile era censito con i precedenti dati catastali al Fg. [REDACTED] e sub. 3 - ora al Foglio 7 p [REDACTED] sub. 2 (***Nota di trascrizione acquisita ed allegata***)
- **Atto notarile pubblico di Accettazione tacita di eredità** a rogito del Notaio [REDACTED] Vincenzo del 15/06/2004 repertorio n. 253952 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 26/06/2004 con formalità di registro particolare n° 7749 a favore di [REDACTED] (Arlena di Castro, [REDACTED]) [REDACTED] (Arlena di Castro, [REDACTED]), [REDACTED] (Arlena di Castro, [REDACTED]) ciascuno per i diritti di piena proprietà per 1/12 (*figli*), oltre a [REDACTED] [REDACTED] (Roma, il [REDACTED]) e [REDACTED] (Roma, [REDACTED]) per i diritti di 1/24 di piena proprietà ciascuno (*nipoti*) dal Sig. [REDACTED] (Arlena di Castro, [REDACTED] e deceduto [REDACTED] relativa agli immobili di cui al pignoramento, precedente descritti al Fg. [REDACTED] - ora al Foglio [REDACTED] e l'immobile censito al Fg. [REDACTED] - ora al Foglio [REDACTED] (***Nota di trascrizione acquisita ed allegata***)
- Ai Signori [REDACTED] (Arlena di Castro, [REDACTED] per i diritti di piena proprietà per 4/12 ed ai *figli* [REDACTED] (Arlena di Castro, 08/01/1951) [REDACTED] (Arlena di Castro, [REDACTED] e [REDACTED] (Arlena di Castro, [REDACTED]) ciascuno per i diritti di piena proprietà per 2/12 oltre ai *nipoti* [REDACTED] (Roma,



il [REDACTED] e [REDACTED] (Roma, [REDACTED]) per i diritti di 1/12 di piena proprietà ciascuno **dalla Signora [REDACTED]** (Arlena di Castro, [REDACTED] deceduta il [REDACTED] **in forza di Dichiarazione di Successione devoluta per legge**, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 09/04/1990 al n. 26/776 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 17/12/1990 con formalità di registro particolare n° 125005 – relativa agli immobili precedentemente descritti al Fg. [REDACTED] ed ora al Foglio [REDACTED] e gli immobili censiti al Fg. MU p [REDACTED] ed ora al [REDACTED] **(Nota di trascrizione acquisita ed allegata)**

- Alla Signora [REDACTED] Arlena di Castro, [REDACTED] in forza di **Atto di Compravendita** con rogito del Notaio Mariani del 06/09/1958 rep. 1574 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 06/11/1958 con formalità di registro particolare n° 1129 dalle Signore [REDACTED] e [REDACTED] **che acquistava "casa di abitazione in Arlena di Castro, Piazza San Rocco n. 7 (Atto di provenienza ultraventennale acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di Viterbo)**

➤ **VARIAZIONI CATASTALI APPARTAMENTO**

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
Immobile censito al Foglio [REDACTED] p.IIa [REDACTED] cat. A/4 cl. 2 cons. 6,5 vani rendita euro 335,70 sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica n. 5, piano terra, primo e secondo
- in base a VARIAZIONE dal 14/04/2006 protocollo VT0045068 in atti dal 14/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Immobile censito al Foglio [REDACTED] p.IIa [REDACTED] cat. A/4 cl. 2 cons. 6,5 vani rendita euro 335,70 sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica n. 5, piano terra, primo e secondo

in base a VARIAZIONE dal 27/08/2004 per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/08/2004 Pratica n. VT0122830 in atti dal 27/08/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25979.1/2004)

Immobile censito al Foglio [REDACTED] p.IIa [REDACTED] cat. A/4 cl. 2 cons. 6,5 vani rendita euro 335,70 sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica n. 5, piano terra, primo e secondo

- in base a VARIAZIONE dal 04/11/2003 VARIAZIONE del 04/11/2003 Pratica n. VT0142477 in atti dal 04/11/2003 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 7167.1/2003)
Immobile censito al Foglio [REDACTED] p.IIa [REDACTED] cat. A/4 cl. 2 cons. 6,5 vani rendita euro 335,70 sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica n. 5, piano terra, primo e secondo

Fusione degli Immobili censiti al [REDACTED].IIa [REDACTED] sub. [REDACTED] e p.IIa [REDACTED] sub. [REDACTED]



- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per Variazione del quadro tariffario
*Immobilie censite al Foglio ■■■ p.IIa ■■■■ ■ cat. C/2 cl. 4 cons. 12 mq rendita Euro 7,44
sito ad Arlena di Castro, Piazza San Rocca n. 7/A, piano terra*

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

*Immobilie censite al Foglio ■■■ ■■■■■■ cat. C/2 cl. 4 cons. 12 mq rendita Euro 0,02
sito ad Arlena di Castro, Piazza San Rocca n. 7/A, piano terra*

- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per Variazione del quadro tariffario
Immobilie censite al Foglio ■■■ ■■■■■■ cat. A/4 cl. 2 cons.5,5 vani rendita Euro 284,05 - sito ad Arlena di Castro, Piazza San Rocca n. 7, piano terra, primo e secondo
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**
*Immobilie censite al Foglio ■■■ ■■■■■■. A/4 cl. 2 cons.5,5 vani rendita Euro 0,37 -
sito ad Arlena di Castro, Piazza San Rocca n. 7, piano terra, primo e secondo*

➤ **MAGAZZINO**

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in misura dei dati di superficie.
*Immobilie censite al Foglio ■■■ ■■■■■■ cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq rendita Euro 6,20
sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica snc, piano terra*
- in base a VARIAZIONE dal 14/04/2006 protocollo VT0045069 in atti dal 14/04/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
*Immobilie censite al Foglio ■■■ ■■■■■■ cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq rendita Euro 6,20 sito
ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica snc, piano terra*
- in base a VARIAZIONE dal 29/04/2004 per Variazione del 29/04/2004 Pratica n.
VT0077804 in atti dal 29/04/2004 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA
MANCANTE (n. 1876.1/2004)
*Immobilie censite al Foglio ■■■ p.IIa ■■■■■■ cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq rendita Euro 6,20
sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica snc, piano terra*
- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
*Immobilie censite al Foglio ■■■ p.IIa ■■■■■■ ■ cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq rendita Euro 6,20
sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica snc, piano terra*
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**
*Immobilie censite al Foglio ■■■ p.IIa ■■■■■■ cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq rendita Euro 0,02
sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica snc, piano terra*



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)

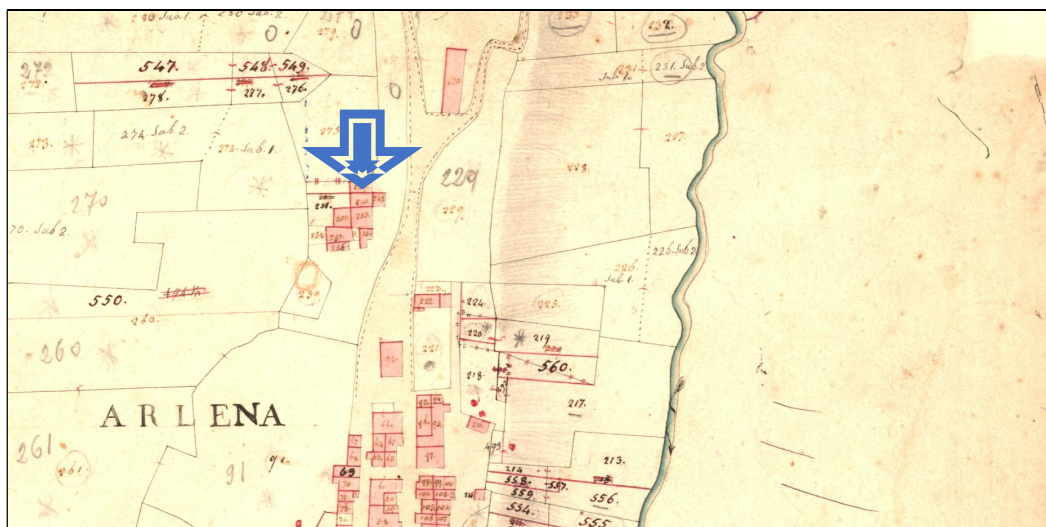
- **Iscrizione relativa ad Ipoteca Volontaria** a garanzia di finanziamento per concessione a garanzia di mutuo fondiario per Rogito del Notaio Silvestroni Vincenzo rep. 253953 del 15/06/2004 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 26/06/2004 formalità n. 1721 a favore della Banca di Roma società per Azioni, *gravante sull'immobile censito al Foglio [REDACTED] cat. A/4 cl. 2 cons. 6,5 vani rendita euro 335,70 sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica n. 5 e sull'immobile censito al Foglio [REDACTED] cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq rendita Euro 6,20 sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica snc, piano terra.* Documenti successivi correlati alla presente iscrizione:
 - Comunicazione n. 1331 del 18/09/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/09/2012 e **Cancellazione totale eseguita in data 18/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)**
- **Iscrizione relativa ad Ipoteca Volontaria** a garanzia di finanziamento per concessione a garanzia di mutuo fondiario per Rogito del Notaio Silvestroni Vincenzo rep. 253953 del 15/06/2004 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 10/01/2013 formalità n. 32 a favore della Banca di Roma società per un totale di Euro 260.000,00 di cui il capitale di Euro 130.000,00 per una durata di anni 30 *gravante sull'immobile censito al Foglio [REDACTED] cat. A/4 cl. 2 cons. 6,5 vani rendita euro 335,70 sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica n. 5 e sull'immobile censito al Foglio [REDACTED] cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq rendita Euro 6,20 sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica snc, piano terra*
- **Pignoramento immobiliare** a favore della PRISMA SPV SRL con sede a Conegliano (TV), emesso dall'Ufficiale Giudiziale di Viterbo il 01/03/2023 rep. 497 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 17/04/2023 formalità n. 4952 **gravante sugli immobili censiti al Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] cat. A/4 cl. 2 cons. 6,5 vani rendita euro 335,70 sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica n. 5 e sull'immobile censito al Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq rendita Euro 6,20 sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica snc, piano terra oggetto della presente procedura**

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta



Il cespite in esame è relativo ad fabbricato edificato in epoca remota, pertanto al fine di eseguire la corretta individuazione dell'immobile sin dalla sua origine, è stata estratta la Mappa Censuaria dello Stato Ecclesiastico reperito on-line dal portale dedicato "Catasto Viterbo – Beni Culturali" relativo al Foglio Comune di Arlena di Castro_s1_XI, permettendo la localizzazione dell'immobile rispetto a quanto descritto nel titolo ante ventennio "casa di abitazione in Arlena di Castro, Piazza San Rocco n. 7 individuata alla partita 715 – sez. 1 al mappale n. 249 sub. 1"



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 visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

L'esecuzione immobiliare in oggetto è posta a carico del Sig. ██████ nato a Roma ██████ C.F. ██████ **è deceduto a Roma il 12/07/2005** come emerso dal Certificato di Morte reperito in data 14/02/2024, mentre per quanto riguarda lo stato civile, come da risultanze dell'Estratto di Morte ulteriormente richiesto, lo stesso Sig. ██████ al momento del decesso risultava celibe (*Allegati in copia*)

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 parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);

Le operazioni per il reperimento dell'esecutato sono state svolte dal Custode Giudiziario nominato Avvocato Maria Luisa Capoccioni, che aveva provveduto a contattare il Curatore dell'eredità giacente del Sig. ██████ l'Avvocato ██████ Il sopralluogo è avvenuto in data 09/02/2024.



DESCRIZIONE DEL CESPITE:

Appartamento posto al piano terra primo e secondo e Magazzino posto al piano terra

Trattasi di un palazzetto cielo-terra a copertura piana con affaccio ed ingresso diretto dalla pubblica Piazza della Repubblica n. 5 ed il Locale magazzino adiacente, posto in continuità con i fabbricati adiacenti



Appartamento posto al piano terra primo e secondo - Foglio 7 p.IIa 402 sub. 2

L'accesso dell'abitazione avviene direttamente dalla pubblica Piazza della Repubblica a mezzo del portoncino in legno sul piccolo disimpegno antistante che conduce alle scale, i due vani presenti ed il bagno. La cucina ed il ripostiglio si trovano a sinistra ed il piccolo soggiorno a destra, mentre il bagno è stato ricavato nel sottoscala. Al piano primo, la scala divide i due vani presenti, ed in uno dei quali è presente un altro bagno, qui è presente un balcone, accessibile da una portafinestra. Proseguendo poi al secondo ed ultimo piano si trovano le due camere da letto con un piccolo ripostiglio, è inoltre presente una botola per l'accesso lastrico solare con sovrastante torrino.

La superficie utile complessiva dell'appartamento rilevato è di Mq 74,27 ed il balcone di Mq 5,30 di cui:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Piano Terra – H 3,40 MI -
Ingr. (1,70 Mq) - Cucina (7,45 Mq) – Rip. (1,80 Mq) – Bagno (2,60 Mq) –Soggiorno (11,55 Mq): <u>per un Totale di 25,10 Mq</u>- Piano Primo – H 2,95 MI -
Dis. (1,70 Mq) – Bagno (2,15 Mq) – Letto/dis. (4,60 Mq) – Letto (11,80 Mq): <u>Totale di 20,25 Mq</u> - Balcone 5,30 Mq- Piano Secondo – H 2,75 MI:
Letto (14,20 Mq) – Ripostiglio (3,80 mq) – Letto (9,00 Mq) – Dis. (1,92 Mq): <u>Totale di 28,92 Mq</u> |
|--|



- **Magazzino posto al piano terra - Foglio 7 p.IIa 404 sub. 3**

Per quanto riguarda il locale magazzino attiguo all'abitazione e con accesso autonomo sempre direttamente dalla pubblica Piazza della Repubblica, trattasi di un locale deposito con soffitto a volta a pianta regolare. L'altezza massima è di MI 2,55 e le altezze minime di MI 1,70

La superficie utile interna rilevata è di mq 10,40

STATO MANUTENTIVO DEL CESPITE:

Appartamento posto al piano terra primo e secondo - Foglio 7 p.IIa 402 sub. 2

Le condizioni esterne, non si presentavano particolarmente degradate, ad eccezione del balcone, visibilmente compromesso nella soletta sottostante, ormai privo di calcestruzzo di supporto, mostrando gli elementi in ferro completamente a vista.

Per quanto riguarda le condizioni interne, è stato da subito evidente lo stato di completo abbandono e degrado già nei due vani del piano terra, oltre al bagno, che risulta smantellato e dismesso all'allaccio della pubblica fognatura.

Al piano primo, le condizioni sono apparse da subito compromesse; l'immobile infatti era al momento dell'accesso invaso da volatili (piccioni) al piano primo e secondo a causa degli infissi completamente aperti, riscontrando carcasse e guano sull'intera pavimentazione.

Le finiture presenti sono nella maggior parte, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, come la pavimentazione ed i rivestimenti, eccetto gli infissi del piano primo e secondo, attualmente in alluminio, mentre le finestre e persiane del piano terra sono in legno. Le utenze risultano dismesse.

- **Magazzino posto al piano terra - Foglio 7 p.IIa 404 sub. 3**

Le condizioni sono apparse mediocri all'uso previsto dell'immobile; la porta è in ferro color rosso e le pareti sono in parte tinteggiate ma è privo di pavimentazione. L'impianto elettrico appare precario, ed è presente un contatore per l'allaccio idrico privo di utenza

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 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;

I dati contenuti nei pignoramenti identificano correttamente il bene sottoposto ad esecuzione, ma viene descritto in maniera univoca, includendo nella descrizione dell'immobile anche il locale magazzino descritto come "cantina", sebbene lo stesso sia autonomamente censito.



“appartamento articolato su tre piani, Terra primo e secondo, composto: al piano terreno: da soggiorno, cucina, bagno, cantina e ripostiglio; al piano primo: da due camere e bagno; al piano secondo: due camere e ripostiglio, il tutto confinante con Piazza della Repubblica, vano scala, distacchi, censito al Comune di Arlena di Castro”

Viene correttamente indicato nei dati catastali successivi

- Foglio ■ p.lla ■■■■■ (ex ■■ p.lla ■■■■■), PT-1-2, cat. A/4, vani 6,5 classe 2, rendita di 335,70 Euro
- Foglio ■ p.lla ■■■■■ (ex MU p.lla ■■■■■), PT, cat. C/2, mq. 10, classe 4, rendita di 6,20 Euro

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

La descrizione del cespite risulta essere corrispondente tra planimetria catastale ed il titolo di provenienza conforme alla documentazione catastale, ma urbanisticamente risulta una lieve difformità all'interno dell'abitazione meglio descritta nel quesito n. 14 relativo alla regolarità urbanistica

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;

Gli identificativi catastali dei compendi immobiliari non colpiscono parti comuni, ma solo ed univocamente il fabbricato oggetto di valutazione.



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;

L'immobile è stato costituito con Accertamento e Classamento Catastale il 27/01/1960 censito al Foglio ■■■ p.IIa ■■■■ cat. C/2 cl. 4 cons. 12 mq piano terra sito ad Arlena di Castro, Piazza San Rocca n. 7/A ed al Foglio ■■■ p.IIa ■■■■ cat. A/4 cl. 2 cons.5,5 vani sito ad Arlena di Castro, Piazza San Rocca n. 7, piano terra, primo e secondo (successivamente sottoposti a fusione immobiliare con Concessione Edilizia n. 39 del 1986) oltre al locale magazzino attiguo originariamente censito al Foglio ■■■.IIa ■■■■ cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq posto al piano terra sito ad Arlena di Castro, Piazza della Repubblica snc *(compravenduti dal debitore secondo la comprovata consistenza)*

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;

Le attuali planimetrie catastali dell'abitazione ed il magazzino attiguo risultano conformi allo stato dei luoghi.

Le causali di presentazioni risultano essere diverse per i due immobili:

- **per l'abitazione** è stata presentata la Variazione in data 04/11/2003 Pratica n. VT0142477 in atti dal 04/11/2003 per **FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE** (n. 7167.1/2003) per la costituzione dell'immobile censito al Foglio MU p.IIa ■■■■ cat. A/4 **(Allegata in copia)**
- **per il magazzino** è stata prodotta in data 29/04/2004 Pratica n. VT0077804 in atti dal 29/04/2004 per PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 1876.1/2004) per
- l'immobile censito Foglio ■■■ p.IIa ■■■■ cat. C/2 **(Allegata in copia)**

QUESITO N°13:

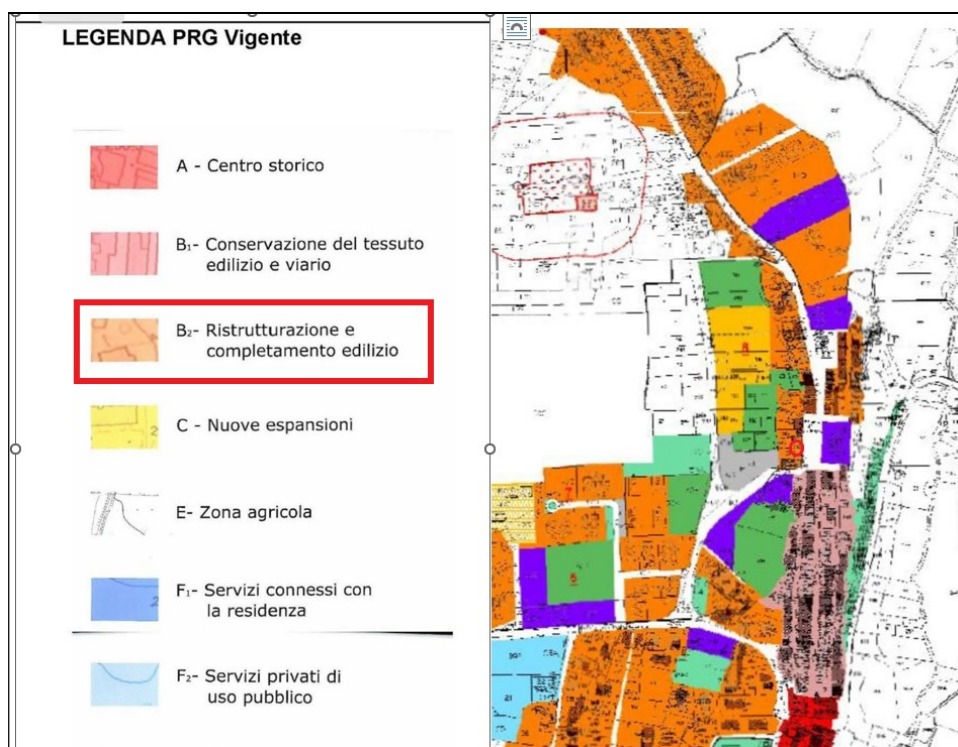
indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area ricade all'interno del vigente Piano Regolatore Generale, in zona B – zona *sottozona B 2 "Ristrutturazione e Completamento Edilizio"*

Da P.T.P.R. Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 Supplemento n. 2 ricade in zona "centro storico" pertanto sottoposta a Vincolo Paesaggistico art. 136 del Dlgs 42/04.



Stralcio Piano Regolatore Generale e Legenda Comune di Arlena di Castro



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;

L'edificazione del fabbricato è avvenuta in epoca remota pertanto si è proceduto ad una verifica combinata tra il Titolo di Provenienza ante ventennio e la documentazione catastale d'impianto, la documentazione urbanistica presente al Comune di Arlena di Castro ha origine dal 1973.

Secondo quanto appreso dal **Titolo Ante Ventennio del 06/11/1958**, lo stesso fabbricato è stato acquistato dalla precedente proprietà (Sig.ra ██████████) e descritto come "*Casa di Abitazione in Arlena di Castro, Piazza San Rocco al civico n. 7 confinante con Eredi ██████████, ██████████ per due lati salvo altri e piazza antistante di vani uno in catasto fienile*" ma censito con i dati catastali appartenenti al Catasto Ecclesiastico "*individuata alla partita 715 – sez. 1 al mappale n. 249 sub. 1*" ciò dedotto dalla consultazione sul portale digitale "Catasto Viterbo – Beni Culturali" relativo al Foglio Comune di Arlena di Castro_s1_XI. (*Allegata in copia*)

Dalla consultazione del 28/02/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di tutti i certificati cartacei relativi all'immobile in oggetto, dalla sua costituzione all'attuale consistenza (*Allegata in copia*), è emerso che lo stesso è stato creato al Catasto Edilizio Urbano già **in data 31/12/1939**, con Accertamento Generale della Proprietà registrata al n. 235, riportando i medesimi dati descrittivi e titolarità menzionati nel successivo titolo di compravendita (*Compravendita della*



Signora [REDACTED]) descritto come: *Magazzino – C/6 posto su due piani sito nel Comune di Arlena di Castro, Piazza San Rocco n. 7 di mq. 45*, di proprietà delle Sig.re [REDACTED], munito anche della planimetria catastale.

Per lo stesso immobile è altresì presente un ulteriore accertamento **datato 01/02/1946**, ma poi annullato in quanto *“fabbricato demolito e sostituito alla partita 229”* nel quale viene riportata la medesima proprietà ([REDACTED] con il medesimo indirizzo e consistenza immobiliare (*Piazza san Rocco n. 7, piano terra e primo con destinazione stalla e fienile padronale*) descrivendolo però con i nuovi dati catastali assegnati p.lla [REDACTED] e [REDACTED], successivamente modificati in [REDACTED] e [REDACTED] con zona censuaria unica.

In data 27/01/1960 (successivamente all'Atto di Compravendita del 06/11/1958) per l'immobile è presente un ulteriore Accertamento della Proprietà intestato ora alla Signora [REDACTED] descrivendo l'unità censita al Fg [REDACTED] n. [REDACTED] come *“abitazione padronale sita in Piazza San Rocco n. 7 posta al piano terra, primo e secondo* (pertanto ampliata nella consistenza) e gli altri due immobili censiti al Fg [REDACTED] n. [REDACTED] come *“locale deposito sito al civico n. 7 di Piazza San Rocco e l'altro locale deposito censito al Fg [REDACTED] n. [REDACTED] sito in Piazza San Rocco*, tutti privi di planimetrie catastali, ma la consistenza viene schematicamente riportata nella parte retrostante degli stessi documenti (presumibilmente dal tecnico in fase di sopralluogo). Per quanto riguarda l'abitazione, la rappresentazione appare verosimilmente affine allo stato dei luoghi, ad eccezione del balcone non menzionato.

Per lo stesso balcone è stata eseguita una mirata ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Arlena, dove la documentazione urbanistica ha origine dal 1973 (oltre 13 anni dopo il nuovo censimento dell'immobile) Tra le pratiche presentate, non è presente alcuna richiesta che riguardasse il balcone in oggetto, ma a corredo della richiesta di Concessione Edilizia per l'immobile limitrofo dell'11/05/1982 intestato al Sig. [REDACTED], è presente una foto che mostra ben evidente il balcone presente (***Allegata in copia***)

L'immobile è stato poi oggetto di Richiesta di Concessione Edilizia presentata il 20/11/1986 dalla Signora [REDACTED] e rilasciata in data 08/01/1987 n. 39, il quale prevedeva *la trasformazione di un garage in ambiente residenziale con modifica dell'apertura esterna e variata distribuzione dell'edificio sito in Piazza della Repubblica n. 5*, prevedendo quindi la fusione e cambio di destinazione d'uso del locale posto al piano terra e modifiche interne.

L'elaborato progettuale a corredo della suddetta Concessione Edilizia riporta l'immobile secondo la reale consistenza (compreso il balcone) ma non è presente il bagno al piano primo, ulteriormente rappresentato nella planimetria castale del 04/11/2003 protocollo n. VT0142477, pertanto è da ritenersi difforme urbanisticamente, ma sanabile.

Per quanto riguarda invece l'accesso al lastrico solare, non viene rappresentato nelle planimetrie progettuali, in quanto graficamente, la rappresentazione convenzionale prevede la vista dall'alto dell'edificio sezionato ad un piano orizzontale situato a un'altezza di circa 1 m dal pavimento (pertanto escluso dalla rappresentazione).



La presenza dello stesso è da considerarsi funzionale alla manutenzione del lastrico solare.

Si prevede pertanto la regolarizzazione della difformità riscontrata - bagno presente al piano primo - mediante una pratica di CILA a sanatoria, con il corrispettivo di una sanzione pecuniaria paria ad euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria di euro 70,00 ed onorari tecnici computati ad euro 500,00

Per una più chiara quantificazione dei costi, si redige l'apposita tabella illustrativa.

TOTALE ONERI DA DETRARRE AI FINI DELLA VALUTAZIONE:	
OBLAZIONE DA CORRISPONDERE ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ARLENA DI CASTRO PER LE DIFFORMITA' PREVIO PRESENTAZIONE DI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA (CILA)	Euro 1.000,00
DIRITTI DI SEGRETERIA:	EURO 70,00
ONORARI TECNICI DEL PROFESSIONISTA:	EURO 500,00
TOTALE :	EURO 1.570,00

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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono presenti pratiche di condono edilizio per l'immobile oggetto della presente procedura.

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;

Gli immobili non risultano essere gravati da usi civici o altri gravami.

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;

Per lo stabile, di tipo autonomo, non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione o eventuali spese straordinarie già deliberate.



QUESITO N°18:

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

Per la natura del bene oggetto è opportuno mantenere un **UNICO LOTTO**

LOTTO UNICO:

- **Diritto della piena proprietà (pari ad 1/1)**
immobile sito Arlena di Castro (VT) con accesso diretto dalla pubblica Piazza della Repubblica n. 5 censito al Foglio [REDACTED] cat. A/4 cl. 2 di. 6,5 vani
- **Diritto della piena proprietà (pari ad 1/1)**
immobile sito Arlena di Castro (VT) con accesso diretto dalla pubblica Piazza della Repubblica censito al Foglio [REDACTED] cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq

QUESITO N°19:

7) **Dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 preveendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere 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;

Gli immobili risultano essere pignorato per la procedura oggetto della presente per la quota pari **1/1 a carico del Sig. [REDACTED] nato a Roma [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà - (debitore deceduto il [REDACTED])**

In persona del Curatore dell'Eredità Giacente Avv. [REDACTED] con sede in Roma, Via [REDACTED]

QUESITO N°20:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;



L'immobile al momento dell'accesso risultava essere libero ed il titolo legittimante il possesso del debitore deceduto è il Rogito di Compravendita del Notaio Silvestroni Vincenzo in Roma del 15/06/2004 rep. 253952 (trascritto all'Agenzia delle Entrate il 26/04/2004 con formalità n° 7750

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 e, , laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un attività economica ovvero costituisca seconda casa;

L'immobile al momento dell'accesso si trova libero ed in pessime condizioni igienico – sanitarie tali da prevedere un preventivo intervento di bonifica.

Interrogando le quotazioni immobiliari relativamente ai valori di locazione desunti dalla banca dati OMI secondo semestre – anno 2023, opportunamente ragguagliato secondo i valori di locazione del mercato locale, oltre alle condizioni del bene oggetto di valutazione, comprensivo dell'altra unità immobiliare pertinenziale (*Magazzino – C/2*)

Il valore locativo è pari a:

2,10 euro/mq x mq 79,75 = 167,47 Euro – arrotondato ad Euro 200,00

QUESITO N°22:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificarsi 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 registro ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Come già descritto, l'immobile non risulta essere occupato da ex coniuge del debitore.

QUESITO N°23:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non esistono alcuni dei gravami sopra descritti sugli immobili, già descritto l'importo relativo agli oneri di natura condominiale (quesito n 17)



QUESITO N°24:

determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Alla luce di quanto sopra descritto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore influente la stima, comprendendo gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica relativamente, procedendo al calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile (il tutto conforme a quanto riportato dal DPR 138/98 all. C e la Norma UNI 10750) prevedendo la somma delle seguenti superfici così ragguagliate:

- 100% Superficie coperta calpestabile
- 40 % Superficie vani accessori (magazzino)
- 25 % Balconi e terrazzi scoperti

LOTTO UNICO			
ABITAZIONE CON MAGAZZINO			
Ambienti	Superficie Commerciale Mq	Coeff. Di Omogeneizzazione %	Sup. Commerciale Mq
Abitazione - Piano Terra - Primo e Secondo (Fg. 7 p.lla 402 sub 2)	74,27	100 %	74,27
balcone - fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti)	5,30	25%	1,32
Magazzino al piano Terra - Fg. 7 p.lla 404 sub 3)	10,40	40%	4,16
TOTALE SUPERFICIE			79,75 Mq

Più probabile valore di mercato: 400,00 Euro/Mq

VALORE STIMATO:

Superficie Mq 79,75 x Euro/Mq 400,00 = 31.900,00 Euro

A detto valore immobiliare andranno poi detratti come in precedenza descritto, gli oneri di carattere urbanistico al fine della regolarizzazione delle irregolarità riscontrate e gli onorari tecnici del caso, il tutto come in precedenza stimato per un importo pari ad **Euro 1.570,00**

Pertanto il valore finale del bene oggetto di stima privo di costi di sanatoria:

Euro 31.900,00 - Euro 1.570,00 = Euro 30.330,00

Valore Fabbricato ad uso abitativo con magazzino arrotondato Euro 30.000,00



QUESITO N°25:

indichi espressamente del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione, la scrivente ha tenuto conto dei seguenti valori:

- Indagini di mercato su proposte di agenzie immobiliari attuali, riscontrando immobili in diverse condizioni manutentive, di cui:
 - Appartamento al piano primo con accesso indipendente di 70,00 Mq posto sulla piazza principale con stato manutentivo da ristrutturare viene proposto in vendita ad Euro/Mq 430,00 (analogamente all'immobile oggetto di valutazione)
 - Abitazione palazzetto cielo – terra sito in Via Umberto I, completamente ristrutturato con bonus 110% pertanto dotato di tutti gli accorgimenti impiantistici ad alta efficienza e viene proposto in vendita ad Euro/Mq 840,00
- Consultazione banca dati OMI (osservatorio quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio) che per il secondo semestre del 2023 fornisce valori per immobili di tipologie di abitazioni civili con stato conservativo “Normale” da un minimo di 450 Euro/Mq ad un Massimo di 700,00 Euro/Mq.

Tali raffronti opportunamente ponderati hanno permesso di individuare il più corretto valore da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, secondo le condizioni manutentive riscontrate, espresso secondo la natura degli stessi in metro quadro commerciale pari ad Euro/Mq 400,00

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

Le prospettive di vendita del bene, assunte le loro condizioni estrinseche ed estrinseche, non sono particolarmente favorevoli in base al mercato immobiliare del territorio. Si presume uno stallo di vendita di mesi 6 – 12.



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;

Non era presente contratto di locazione come già descritto al quesito n. 21

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 90 dal giuramento.

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E, provvedendo a depositare il suddetto elaborato peritale entro il termine di 90 giorni dal giuramento dell'incarico, previsto per il giorno 04/04/2024

QUESITO N°29:

inviò a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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 di osservazione al proprio elaborato;

Una copia del presente elaborato verrà inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni dall'udienza prevista per il giorno 27/06/2024 per far pervenire alla scrivente CTU eventuali osservazioni.

QUESITO N°30:

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. fissata per il per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione del 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;

L'elaborato peritale sarà depositato dalla scrivente CTU secondo le disposizioni fornite dal quesito in oggetto.



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

La scrivente interverrà all'udienza fissata ex art 569 c.p.c. prevista per il giorno 27/06/2024 al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), 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.

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea che elettronica secondo la direttiva della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47/2008)

QUESITO N°33:

alleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali parti comuni compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e 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 dei confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica dei beni oggetto di stima.

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

Si provvede a redigere in copia dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.



QUESITO N°35:

allego alla relazione:

- a. planimetria del compendio completa (abitazione e magazzino)
- b. visura catastale attuale del compendio (abitazione e magazzino)
- c. documentazione fotografica
- d. copia atto di provenienza e copia dell'atto ante ventennio
- e. visura ipotecaria aggiornata completa delle note di trascrizione delle successioni presenti
- f. certificato ed estratto di morte dell'esecutato deceduto
- g. documentazione catastale attestante l'origine del fabbricato
- h. documentazione urbanistica relativa al compendio
- i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita
- l. quadro sinottico in triplice copia

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti

Viterbo, 28 marzo 2024

in fede
il ctu
geometra Chiara Mariano

