

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 202/24
DEBITORI: OMISSIS+1
CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 SRL
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIANCARLO PURI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 202/24 il G.E. dott. Federico Bonato vista l'istanza di vendita depositata e relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Alessandra Bianchi, con studio in Viterbo, Via G. Donizetti n° 12, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 487 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza di nomina il giorno 02/12/2024, prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai seguenti quesiti indicati nell'incarico:
 - 1) **verific**hi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
 - 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali

adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito 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 siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia)**;
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali

interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento,
- 35) **alleggi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico in triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- a) che il sottoscritto CTU, contattato dal dott. Damiano Andolfi, collaboratore del Custode dell'esecuzione Dott. Giancarlo Puri, per concordare una data in cui procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, fissava la data del 17/12/2024 alle ore 14:40 per l'inizio delle operazioni peritali;
- b) che il giorno 17/12/2024 all'orario concordato la scrivente si è recata, unitamente al dott. Damiano Andolfi e al dott. Giancarlo Puri, presso il compendio pignorato situato a Vetralla, Via Quattro Faggi,10, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio. Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato. Dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 17:30, si sono concluse le operazioni peritali;
- c) che visto il protrarsi dei tempi di attesa per reperimento della documentazione da parte degli uffici tecnico-amministrativi del Comune di Vetralla, la scrivente ha presentato due richieste di proroga autorizzate dal G.E.;
- d) che la procedura citata in oggetto colpisce i seguenti immobili:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Vetralla, Foglio 60, Particella 540, Subalterno 3, Categoria A4, Classe 3, consistenza 3 vani, Superficie catastale 87mq, Rendita Euro 139,44, Via Fossogrande snc, Piano 1-T;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Vetralla, Foglio 60, Particella 1781, Categoria F6 (fabbricato in attesa di dichiarazione)
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Vetralla, Foglio 60, Particella 507, qualità seminativo 2, Superficie ha 01.90, Reddito dominicale 1,32 euro - agrario 0,54 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Vetralla, Foglio 60, Particella 508, qualità seminativo 2, Superficie ha 00.77, Reddito dominicale 0,54 euro - agrario 0,22 euro;

Tutto ciò premesso, la sottoscritta espone le proprie risultanze come segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificazione notarile relativa agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi dei beni oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 3159 redatto il 20/09/2024 su istanza della Siena NPL 2018 S.r.l. e trascritto al Reg. Gen n. 16392 e Reg. Part. n. 13251 di formalità in data 23/10/2024 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene. Seppure, come meglio descritto al quesito 17, nelle visure catastali risulta indicata una toponomastica diversa da quella attuale. Peraltro la medesima incongruenza è presente nella Concessione in Sanatoria ove l'immobile viene ubicato in Via Fosso Grande 34: la ragione di tale differenza risiede nel fatto che il Comune di Vetralla ha eseguito un variazione anagrafica di toponomastica d'ufficio.

QUESITO N.° 3

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

- *AL Fgl. 60 P.lla 540 Sub. 3 - Fgl. 60 P.lle 507-508-1781*
 - **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (23/10/2024) è l'Atto di Compravendita del 21/10/1998 rogato dal notaio Imperato Giorgio, Rep. n. 16792 Racc. n. 7122, trascritto a Viterbo il 24/10/1998 al Registro Particolare 8131 e Registro Generale 11408 di formalità (All.3), con il quale il sig. OMISSIS vende ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS la quota di ½ ciascuno dell'intera quota di proprietà dei beni censiti al Foglio 60, Particella 540, subalterno 3, Foglio 60, Particelle 507-508 ;
 - i beni sono precedentemente pervenuti al sig. OMISSIS con Atto di Donazione del 06/06/1986 rogato dal notaio Giorgio Maria Baroni, Rep. n. 31550 Racc. n. 11712, trascritto a Viterbo il 03/07/1986 al Registro Particolare 7534 e Registro Generale 6366 di formalità (All.3). Dall'ispezione ipotecaria per soggetto a nome del sig. OMISSIS non risulta trascritta l'accettazione della donazione.
 - **Non sono presenti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, i primi titoli di provenienza anteriori al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati nelle risultanze delle visure storiche catastali (All. 2) e dalle ulteriori ricerche effettuate presso gli Uffici del Territorio di Viterbo.

- *Immobile censito a N.C.E.U. al Fgl. 60 P.lla 540 Sub. 3*
 - a) Variazione Toponomastica del 18/08/2016, Pratica n. VT0075582, Variazione d'Ufficio (n.30760.1/2016);

- b) Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- c) Variazione del 23/01/2002 Pratica n.11601 per RETTIFICA ERRORE DI PARTE E CORRISPONDENZA N.C.T. (n.135.1/2002). Con questa variazione è stato riallineato il foglio AB particella 54 all'attuale foglio 60 particella 540;

▪ **Immobilе censito a N.C.T. al Fgl. 60 P.lla 540**

- a) Tipo mappale del 27/03/1986 Pratica n.142441 in atti dal 08/08/2001 T.M. B4833/1986 (n.4833.1/2086);
Annotazioni: di immobile comprende le part.lle 545 e 1067 per fusione
- b) Impianto meccanografico del 01/10/1971;
Annotazioni: con diritto alla corte 546

Alla particella distinta al NCEU al foglio 60 particella 540 sono graffate due aree di pertinenza distinte al NCT come ENTE URBANO per una superficie complessiva di 147mq. La consistenza di questa particella deriva dalla fusione delle particelle 1067 (55mq), 545 (20mq) come area di pertinenza esclusiva al fabbricato e dal cassone del fabbricato stesso di circa 72mq. Nello specifico, la particella 545 (20mq) risulta essere associata all'appartamento di proprietà degli esecutati. Questo si desume dall'atto di donazione del 06/06/1986 rogato dal notaio Giorgio Maria Baroni, Rep. n. 31550 Racc. n. 11712, trascritto a Viterbo il 03/07/1986 al Registro Particolare 7534 e Registro Generale 6366 di formalità (All.3) con il quale i sig.ri OMISSIS e OMISSIS donano al figlio, OMISSIS, l'abitazione di tipo ultrapopolare posta al piano primo con annessa la particella 545 di 20mq, mentre al figlio, OMISSIS, donano l'abitazione posta al piano terra con annessa piccola area esterna identificata dalla particella 1067 di 55mq (All.2.1.C). I beni pervenuti a OMISSIS risultano estranei alla procedura. Al fine di chiarire ulteriormente la situazione catastale si precisa che al momento dell'impianto meccanografico (anno 1971) la particella 545 aveva una consistenza di 930mq (All. 2.1.A) successivamente frazionata nelle particelle 545 (20mq),1064 (140mq), 1065 (25mq), 1066 (140mq),1067 (55mq), 1068 (180mq) indicata come corte comune alle particelle 540, 541, 542, 543, 546, 966, 1061, 1062, 1064, 545,

1065, 1066 e 1069) e 1069 (370mq) grazie al tipo mappale del 27/03/1986 pratica 142441 ed in atti dal 08/08/2001 T.M. B4833/1986 (n. 4833.1/1986) (All. 2.1.B).

Si precisa altresì che nell'atto di compravendita del notaio Giorgio Imperato si riferisce che il garage è stato edificato sulla particella 545 di 20mq la cui pianta è graficizzata nella planimetria catastale, infatti ad oggi la particella 545 al NCT risulta soppressa ma non risulta aggiornata la mappa catastale dove risulta ancora graficizzata e graffiata al fabbricato (All. 2.0). Dunque le risultanze delle indagini catastali svolte dalla scrivente presso gli Uffici Catastali hanno portato a definire quanto sopra esposto ed a rilevare che risultava mancante la registrazione del tipo mappale T.M. B4833/1986 di conseguenza, in data 09/06/2025 la sottoscritta ha richiesto la registrazione di quest'ultimo allegando alla richiesta sia l'atto notarile stipulato dal notaio Giorgio Maria Baroni che il condono n°919 e richiedendo anche un'attenta verifica alle intestazioni delle varie particelle interessate. La registrazione del tipo mappale T.M. B4833/1986 consentirà l'aggiornamento della mappa catastale così da riallineare e ove necessario correggere le mappe catastali attualmente scaricabili (All. 2.2)

▪ **Immobilе censito a N.C.T. al Fgl. 60 P.lle 507-508**

Nella visura non sono presenti variazioni dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 ad oggi

▪ **Immobilе censito a N.C.E.U. al Fgl. 60 P.lla 1781**

- a) COSTITUZIONE del 25/01/2018 Pratica n. VT0006924 in atti dal 25/01/2018, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VT0006922 DEL 25/01/2018 (n. 6922.1/2018)

La particella 1781 deriva dalla soppressione della particella 509 di 38 mq sulla quale insisteva un piccolo fabbricato rurale. Il 25/01/2018 viene presentato un tipo mappale (Pratica n. VT0006922) con il quale viene soppressa la particella 509 e viene costituita la particella 1781 con categoria F6. Questo tipo di categoria identifica i fabbricati in attesa di dichiarazione e viene intestata ai soggetti titolari di diritti reali presenti sul catasto terreni. Questa categoria ha un carattere temporaneo viene creata d'ufficio al momento dell'approvazione del tipo mappale in

attesa che l'immobile venga dichiarato dal tecnico incaricato, con la corretta intestazione, cosa che ad oggi non risulta ancora fatta.

QUESITO N.° 4

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

▪ **Immobilе censito a Vetralla al Fgl. 60 P.lla 540 Sub. 3**

Trascrizione del 23/10/2024 Registro Particolare 13251 - Registro Generale 16392 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO - Rep. 3159 del 20/09/2024 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –

▪ **Immobilе censito a Vetralla al Fgl. 60 P.lla 1781**

Trascrizione del 23/10/2024 Registro Particolare 13251 - Registro Generale 16392 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO - Rep. 3159 del 20/09/2024 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –

▪ **Immobilе censito a Vetralla al Fgl. 60 P.lle 507-508**

Trascrizione del 23/10/2024 Registro Particolare 13251 - Registro Generale 16392 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO - Rep. 3159 del 20/09/2024 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –

QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2.0), e le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate in Catasto (All. 2.0) e i certificati di destinazione urbanistica dei terreni pignorati (All.11).

QUESITO N.° 6

Il CTU ha effettuato una consultazione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Blera e ha richiesto copia del certificato di matrimonio dei due esecutati, comprensivo di eventuali annotazioni a margine, nonché del certificato di stato libero per ciascuno di essi. Dall'esame

della documentazione acquisita è risultato che i signori OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio il 18 giugno 1988, senza che fossero riportate annotazioni a margine. Poiché il loro matrimonio è stato celebrato successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 151 del 1975, la quale disciplina il regime patrimoniale della comunione dei beni, si può concludere che gli esecutati risultano coniugati in comunione legale dei beni. Il certificato rilasciato dal Comune di Blera è allegato alla presente relazione (All. 5).

QUESITO N.° 7

Il compendio pignorato di proprietà degli esecutati oggetto del procedimento è costituito da due immobili localizzati entrambi in un'area fuori del Centro abitato della Botte, Frazione di Vetralla (VT), il cui tessuto edilizio è caratterizzato principalmente da unità immobiliari indipendenti o edifici isolati di ridotte dimensioni. Il primo bene è costituito da un appartamento all'interno di un piccolo fabbricato residenziale isolato composto da due unità abitative sito in Via Quattro Faggi, n.10 (All. 6 figura 1), mentre il secondo bene è costituito da dei terreni con annessi piccoli magazzini-porcilaia siti in Via Quattro Faggi,10 (All. 6 figura 2).

Il primo immobile avente destinazione d'uso residenziale si sviluppa al piano terra ed al piano primo di un piccolo fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio n.60 particella 540, subalterno 3. Via Quattro Faggi è una strada di ridotte dimensioni la cui pavimentazione stradale è realizzata principalmente in terra battuta e per brevi tratti in cemento, questo asse viario collega Via Fossogrande con Via del pontone (All. 6 foto 1-2-3). Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed ha una forma irregolare a causa del suo sviluppo in fasi successive nel tempo, i prospetti sono privi d'intonaco e di elementi architettonici di pregio, la copertura è a falde inclinate con manto di copertura di tegole in laterizio. Le falde esposte a sud non presentano canali di gronda e tubi pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane (All. 6 foto 4-5), mentre la falda a nord, di più recente realizzazione, presenta un canale di gronda ed un pluviale a dispersione nel terreno (All. 6 foto 6). Il portone d'ingresso identificato dal civico 10 consente l'accesso sia all'unità immobiliare collocata al piano terra dello stabile, non oggetto di pignoramento, che l'accesso alla scala che conduce all'appartamento oggetto di pignoramento posto al piano primo (All. 6 foto 7-8-9). Superata una prima zona d'ingresso comune alle due

unità immobiliari si presenta una lunga rampa di scala in peperino ad uso esclusivo dell'unità immobiliare pignorata dove sul quarto gradino è stata installata una porta per dividere maggiormente gli spazi privati da quelli comuni. Le ridotte dimensioni della zona d'ingresso rendono difficoltoso il passaggio, tanto che, per agevolarlo, è stato tagliato il primo gradino della scala di accesso all'appartamento del primo piano. Alla fine della scala poco prima del portoncino d'ingresso all'appartamento in una nicchia è stata alloggiata la caldaia a gas a servizio dell'appartamento per la produzione di calda-sanitaria e per il riscaldamento (All. 6 foto 10). L'appartamento è di circa 74,13 mq calpestabili con una altezza interna degli ambienti principali variabile dai 2,48m ai 2,63m. L'unità immobiliare si articola in un ingresso-corridoio dal quali si accede rispettivamente ad un soggiorno, una cucina, una camera da letto matrimoniale ed infine in una cameretta dalla quale si accede ad un ripostiglio dotato di una piccola finestra (All. 6 foto 11 alla 16). Il bagno è munito di sanitari (lavabo, doccia water, bidet) e di rivestimento ceramico sulle pareti realizzato con elementi di formato standard. (All. 6 foto 17). Nell'immobile non è presente l'impianto per la fornitura di gas metano, la cucina è fornita degli allacci necessari per la preparazione, la lavorazione e la cottura dei cibi. Tutti gli ambienti sono illuminati naturalmente ed aerati e sono dotati di impianto elettrico. L'unità immobiliare ha i soffitti tinteggiati e le pareti rivestite con carta da parati, un pavimento in gres porcellanato, le porte sono in legno, gli infissi sono in alluminio con vetro camera dotati di persiane esterne per la schermatura solare. In generale le condizioni di conservazione e mantenimento dell'appartamento sono discrete, non sono presenti fenomeni di degrado rilevante.

Al piano terra con ingresso indipendente si trova un garage di circa 13,80mq calpestabili ed una altezza interpiano di 2,17m, il locale attualmente adibito a lavanderia- locale di sgombro è dotato e di una porta finestra vetrata che garantisce una illuminazione naturale al suo interno ed un impianto elettrico funzionante (All. 6 foto 18-20-21). All'esterno del fabbricato in prossimità dei due ingressi è presente una piccolo gabbiotto in muratura per alloggiare le bombole del gas (All. 6 foto 19).

Il secondo bene si trova nella stessa zona urbanizzata a poca distanza dall'appartamento oggetto di pignoramento ed è censito al N.C.T. al Foglio n.60 particelle 1781-507-508 (All. 6 figura 2). L'immobile consiste in un terreno recintato con un unico ingresso carrabile su Via Quattro Faggi

(All. 6 foto 26-27), sull'area si trovano dei fabbricati fatiscenti quali una porcilaia, un magazzino, una tettoia adibita a pollaio (All. 6 foto 32-40) ed una baracca in lamiera metallica (All. 6 foto 28). Subito superato il cancello d'ingresso sulla destra del muro di cinta si trova il magazzino in muratura, le pareti sono realizzate in blocchi di tufo mentre la copertura è a falda inclinata e manto in tegole marsigliesi di laterizio (All. 6 foto 33). La superficie calpestabile del piccolo magazzino suddiviso in due ambienti è di circa 11,77mq con un'altezza interna media di 2,35m. All'interno il magazzino risulta privo di pavimentazione nel primo ambiente, mentre nel secondo ambiente dove è presente un camino la pavimentazione è realizzata in mattoni di cotto (All. 6 foto 34-35-36-37). Il magazzino è stato messo in comunicazione con la porcilaia adiacente grazie ad una piccola bucatura nella parete divisoria (All. 6 foto 38). La porcilaia in aderenza al magazzino ha una superficie di circa 3,10mq calpestabili e presenta le medesime caratteristiche costruttive del magazzino (All. 6 foto 39). La baracca realizzata in lamiera metallica si trova sul fondo del lotto a ridosso del muro di confine con le proprietà limitrofe (All. 6 foto 29). La baracca presenta due delle quattro pareti in lamiera ondulata oltre alla copertura stessa, sulla parete che alloggia la porta d'ingresso è presente una finestra, l'accesso è garantito da una porta metallica a doppia anta, infine il pavimento interno è in battuto di cemento. All'interno è presente un impianto elettrico posticcio che garantisce grazie la possibilità di illuminare il locale (All. 6 foto 30-31). La superficie calpestabile della baracca è di 22,30mq.

QUESITO N.° 8

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono una univoca identificazione dei beni, sebbene dal sopralluogo sia emersa una discordanza nella toponomastica, in quanto gli immobili non si trovano in Via Fossogrande snc, bensì in Via Quattro Faggi, 10. Al fine di far chiarezza sulla reale toponomastica e numerazione del compendio pignorato la scrivente ha fatto richiesta presso gli ufficio Anagrafe del Comune di Vetralla di un certificato di variazione toponomastica dal quale si evince che la strada è di proprietà comunale e che il Comune ha eseguito un riordino della numerazione civica oltre ad variazione toponomastica. Quindi Strada Fosso Grande, 34 è diventato Via Quattro Faggi,10. Per allineare la rispondenza toponomastica ed i numeri civici

reali con quelli riportati nelle visure catastali sarà sufficiente una formale richiesta di correzione presso gli uffici del Catasto o mezzo Docfa per gli immobili che necessitano di variazione catastale (All.8.2)

QUESITO N.° 9

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

L'unità immobiliare abitativa di Via Quattro Faggi, 10, individuata con il foglio 60, la particella 540 e subalterno 3, presenta delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2).

Si premette che l'accesso al compendio pignorato e lo svolgimento delle operazioni di rito da parte della scrivente sono stati fortemente ostacolati dalle condizioni ambientali in cui versa l'immobile, circostanza che non ha consentito un rilievo particolarmente accurato, sebbene sufficiente a fornire, in linea di massima, le informazioni richieste dal quesito del G.E.

Si riporta di seguito le difformità riscontrate suddiviso per piani:

- Piano Terra: il locale attualmente adibito a lavanderia presenta una bucatiera d'accesso ridotta rispetto alla rappresentazione catastale. In origine, l'apertura era dotata di un unico infisso tipo "porta garage"; attualmente è stata trasformata in una porta-finestra a bandiera. Inoltre, la destinazione d'uso indicata nella planimetria catastale (garage) non corrisponde all'effettivo utilizzo (lavanderia-cucina).
- Piano Primo: la planimetria catastale dell'appartamento depositata al catasto non presenta graficizzato l'ambiente oggetto di condono, attualmente destinato a soggiorno, inoltre i restanti ambienti quali le due camere da letto, il ripostiglio, il bagno e la cucina presentano delle differenze grafiche-dimensionali nelle rappresentazione degli ambienti quali differenti dimensioni degli infissi, delle porte ovvero delle murature divisorie interne e perimetrali. Quest'ultime hanno consentito la realizzazioni di nicchie come quella presente nel bagno e nel vano scale nelle immediate vicinanze del portoncino d'ingresso.

Invece l'insieme di beni distinti al catasto terreni al foglio 60, particelle 507-508-1781 sono dei terreni che nella mappa risultano privi di costruzioni ad eccezione di un piccolo fabbricato rurale che insiste sulla particella 1781 mentre durante il sopralluogo sono stati rilevati un magazzino con adiacente porcilaia ed una baracca in lamiera.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 12).

QUESITO N.° 10

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

QUESITO N.° 11

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

QUESITO N.° 12

La planimetria dell'unità immobiliari pignorata di proprietà degli esecutati risulta presente al N.C.E.U. (All. 2). Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) nell'unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 60 particella 540 subalterno 3, in quanto ha ritenuto opportuno che prima debbano essere risolte le difformità urbanistiche attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

Le unità immobiliari oggetto della perizia situate a Vetralla sono individuate nella tavola PO314, Planimetria fondamentale di azionamento area centrale, Scala 1:5000, del Piano Regolatore

Generale del Comune di Vetralla (All. 7), aggiornato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 37 del 06/12/2002 e ricadono:

- Immobile censito al Fgl. 60 P.IIa 540 Sub. 3 e Foglio 60 P.IIe 507-508-1781 ricade all'interno della Zona E – Parti del territorio destinate ad usi agricoli, sottozona E1. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art.li 36-37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, pubblicate sul S.O. n.1 al BURL n.19 del 10/07/2003 che viene allegato alla Relazione (All. 7).

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale sono presenti le seguenti pratiche edilizie, che riguardano le unità immobiliari di proprietà degli esecutati:

- **Immobile censito a Vetralla al Fgl. 60 P.IIa 540 Sub. 3**
 - Condono edilizio Legge 47/1985 presentato in data 28/03/1986, domanda n°0000919 protocollo n°00002790, su istanza del sig. OMISSIS a firma del geom. OMISSIS, avente ad oggetto l'ampliamento di una superficie abusiva (20,40mq) realizzata ad uso garage. Il rilascio della concessione in sanatoria è avvenuta in data 16/11/1994 a firma del Sindaco OMISSIS. Si precisa che dalla lettura della concessione in sanatoria risulta erroneamente indicata la particella 507 in luogo della particella 540 come invece si evince chiaramente dall'elaborato grafico denominato "rilievo grafico" presentata ad ottobre 1994. Detta imprecisione è stata comunicata anche all'ufficio tecnico del Comune di Vetralla che valuterà se procedere ad una rettifica postuma del titolo abilitativo (All. 8).
 - Concessione Edilizia n. 6241/2001 presentata in data 06/04/2001, con prot. n. 1031, su istanza del sig.ri OMISSIS e OMISSIS a firma del Geom. OMISSIS, avente ad oggetto "Sopraelevazione per risanamento igienico di un edificio residenziale" sull'immobile distinto al catasto al fg. Abb.12 part. 54 sub.3 (variato il 23/01/2002 in fg.60 part.540

sub.3). La concessione edilizia è stata rilasciata in data 30/03/2001. Dalle risultanze della ricerca accessi atti non risulta presente certificato di abitabilità/agibilità. (All. 8).

L'accesso agli atti presso l'archivio comunale di Vetralla ha consentito di estrarre i titoli abilitativi sopra menzionati consentendo alla scrivente di verificare la conformità urbanistica, ma non la legittimità della costruzione stessa. Al fine di verificare la legittimità dell'edificio è stata fatta un'indagine cartografica sulle mappe catastali di impianto del nuovo catasto edilizio urbano, per ricercare l'effettiva data di costruzione del fabbricato. Dall'analisi delle mappe d'impianto è stato possibile individuare il cassone dell'immobile in pianta e quindi di poter datare, seppure in maniera approssimativa, la costruzione dell'edificio tra il 1939 ed il 1963 anni durante i quali i tecnici dell'Agenzia del Territorio hanno redatto l'elaborato grafico su accertamenti effettuati tramite sopralluoghi. L'esistenza del fabbricato in mappa d'impianto testimonia che l'edificio era già esistente prima del 1963, quindi in epoca antecedente al 1 settembre 1967, vale a dire al giorno in cui è entrata in vigore della Legge Ponte 765/67, con la quale è stato ampliato a tutte le costruzioni del territorio comunale l'obbligo introdotto con la Legge 1150/42 di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili (nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche o demolizioni di edifici esistenti ovvero opere di urbanizzazione del terreno), prima prevista unicamente per edifici sorti nei centri abitati. Accertata la legittimità della costruzione per verificarne la conformità con le autorizzazioni amministrative è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso contenuto negli elaborati grafici rintracciati e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano terra il locale presenta un cambio di destinazione d'uso da garage a lavanderia-cucina, la modifica dell'altezza interpiano che risulta da rilievo di 217cm anziché di 265cm, ribassamento dovuto alla realizzazione di un controsoffitto interno e modifiche prospettiche dovute alla parziale tamponatura della porta d'accesso del garage e successiva installazione di una porta finestra a bandiera;
- Al piano primo diversa distribuzione degli ambienti interni, per lievi disallineamenti delle tramezzature interne, realizzazioni di una nicchia all'interno del bagno e del vano scale nonché a modifiche alla scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano. Quest'ultima risulta difforme rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo, sia per numero sia per altezza

delle alzate dei gradini. Tale difformità ha determinato una conformazione della zona d'ingresso tale per cui alcuni gradini della scala si trovano nelle immediate vicinanze della porta di accesso all'appartamento del piano terra, ostacolando il passaggio. Infine si rileva una discrepanza tra l'altezza interpiano rilevata e quella rappresentata nel titolo abilitativo; modifiche prospettiche dovute a lievi disallineamenti delle bucatore tra lo stato di fatto e il titolo abilitativo.

Le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione prospettica soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, mentre quelle che riguardano il cambio di destinazione d'uso non sono sanabili e pertanto richiedono il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato al fine di ottenere la conformità del bene. Si precisa altresì che il piano d'imposta del soffitto del piano primo, sia esso un solaio strutturale oppure un controsoffitto, è stato realizzato ad una altezza inferiore ai 270cm e per tale ragione si dovrà ripristinare l'altezza dichiarata nel titolo edilizio per non compromettere il requisito di altezza minima abitabile dei locali abitabili principali (locali dove la presenza di una o più persone non è occasionale), mentre per gli altri ambienti essendo superiore ai 240cm potrà essere mantenuta. I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati dal CTU in 4.500,00 euro, mentre i costi per i lavori di ripristino dello stato legittimato, calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezziario regionale aggiornato o, qualora non possibile, quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato, sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, etc. sono stati quantificati dalla scrivente in circa 10.000,00 €.

Infine si rappresenta che durante le operazioni peritali sono emerse delle problematiche inerenti lo scarico delle acque reflue dell'immobile oggetto di pignoramento. Nello specifico il 25/03/2024 a seguito della segnalazione del sig. OMISSIS, proprietario dell'appartamento sottostante l'immobile oggetto di pignoramento, veniva eseguito un sopralluogo dai tecnici dell'Ufficio Servizio Igiene e Sanità Pubblica a causa di uno sversamento della fossa biologica

sul terreno prospiciente la sua abitazione. Nel verbale redatto dalla dr.ssa OMISSIS, in qualità di direttore UOC SISP, si evidenzia che la fossa biologica insiste su un'area di terreno di pertinenza condominiale al fabbricato sito in Via Quattro Faggi,10. Al fine di fare chiarezza in merito alla questione degli scarichi la scrivente in data 24/03/2025 con prot. 8466 presentava richiesta accesso atti per la ricerca di autorizzazioni agli scarichi riguardanti il compendio pignorato e in data 30.04.2025 inoltrava successiva pec di sollecito alla richiesta presentata. Non avendo ad oggi ricevuto alcun riscontro non è stato possibile evincere se trattasi di fossa biologica abusiva o autorizzata, e se è intestata agli esecutati. Si precisa altresì che la problematica non si manifesta su un'area di proprietà condominiale ma bensì su proprietà aliena alla procedura.

▪ **Immobilе censito a Vetralla al Fgl. 60 P.lla 1781 ex 509 – 508-507**

Dalla richiesta di accesso agli atti non sono emersi titoli aventi ad oggetto le particelle 1781, 508 e 509; pertanto non è stato possibile effettuare un raffronto tra i manufatti rilevati durante il sopralluogo (porcilaia, magazzino, tettoia adibita a pollaio e baracca ex “fabbricato rurale”) ed i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Vetralla. Per stabilire la legittimità dei fabbricati attualmente presenti sul lotto di terreno, la scrivente ha applicato la medesima metodologia esposta in precedenza, riscontrando che solo il fabbricato rurale, oggi assimilabile a una baracca, è presente sulle mappe catastali di impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Si è quindi constatato che l'edificio era già esistente prima del 1963, ovvero in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Gli altri fabbricati risultano pertanto abusivi e da demolire. Si rileva, altresì, che il cassone presente sulla mappa d'impianto, di circa 12 mq, presenta dimensioni differenti rispetto a quelle riscontrate durante il sopralluogo (circa 22,32 mq) e che tale difformità non potrà essere sanata. Esso dovrà quindi essere demolito e ricondotto alla volumetria originaria. I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ecc.) oltre ai costi per i lavori di ripristino dello stato legittimato, calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezzario regionale aggiornato o, qualora non possibile, quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato, sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, etc. sono stati quantificati dalla scrivente in circa 8.000,00 €.

QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla risulta essere stata presentata una istanza di condono avente ad oggetto l'immobile distinto al catasto al foglio 60 particella 540 sub.3. L'istanza di condono è stata presentata in data 28/03/1986 a nome del sig. OMISSIS in qualità di proprietario dell'unità immobiliare foglio 60 particella 540 in forza della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. Il procedimento amministrativo risulta concluso e ha portato al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.919 del 16/11/1994 avente ad oggetto la realizzazione di un piccolo garage posto al piano terra in aderenza al fabbricato.

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Vetralla per la certificazione degli usi civici ed è emerso che gli immobili del compendio pignorato non risultano gravati da usi civici. Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun condominio, né spese fisse di gestione od altro.

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima considerata la differente conformazione dei beni, la loro autonomia e le specifiche caratteristiche di ciascuna unità immobiliare, si ritiene che ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati, senza la necessità di identificare nuovi confini e provvedere alla redazione del frazionamento:

- LOTTO 1: bene immobile situato a Vetralla Via Fossogrande snc, Piano Terra e Piano Primo, censito al N.C.E.U. Foglio 60, Particella 540, Subalterno 3;

- LOTTO 2: bene immobile situato a Vetralla in Via Fossogrande snc,, censito al N.C.T. Foglio 60, Particelle 507-508-1781.

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà del compendio pignorato situato a Vetralla, sono stati pignorati per l'intera quota ed appartengono agli esecutati come di seguito riportato:

- Immobile Foglio 60, Particella 540, Subalterno 3, sito in Via Fossogrande, snc di proprietà della sig.ra OMISSIS per l'intera quota $\frac{1}{2}$ e di sig. OMISSIS per l'intera quota $\frac{1}{2}$.
- Terreni Foglio 60, Particella 507-508-1781, Via Fossogrande di proprietà della sig.ra OMISSIS per l'intera quota $\frac{1}{2}$ e di sig. OMISSIS per l'intera quota $\frac{1}{2}$.

Si ritiene che i beni pignorati non possano essere divisibili in natura in quanto non frazionabili in parti omogenee capaci di conservare proporzionalmente la funzione ed il valore che assumono nella loro interezza e senza comprometterne l'abitabilità.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di accesso (All. 1), è emerso che l'unità immobiliare censita al NCEU al foglio 60, particella 540, subalterno 3 sita in Vetralla, Via Quattro Faggi,10 è occupata dalla sig.ra OMISSIS in qualità di affittuaria, mentre i terreni censiti in Catasto Terreni al foglio 60, particelle 507-508-1781, siti in Vetralla, sono occupati dai debitori. Per gli immobili pignorati, la scrivente ha presentato in data 05/12/2024 istanza all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di atti registrati presso l'Ufficio del Registro – Atti Privati – aventi ad oggetto il compendio immobiliare, nonché la presenza di contratti di locazione o comunicazioni alla locale Autorità di Pubblica Sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite ai debitori in qualità di locatari.

In riscontro alla richiesta, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che presso l'Ufficio Territoriale risulta registrato un atto di locazione intestato agli esecutati, proprietari degli immobili oggetto del procedimento (All. 11). Si tratta di un contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 60, particella 540, subalterno 3, sito in Vetralla, Via Quattro Faggi n. 10, sottoscritto in data 06/03/2023 (validità due anni), con decorrenza dal

01/03/2023 e scadenza al 28/02/2025. Il contratto di locazione è stato trasmesso telematicamente per la registrazione in data 07/03/2023, vale a dire in data anteriore al pignoramento (23/10/2024) e quindi risulta opponibile al procedimento (All. 11) e prevede per i beni del compendio sopra indicati un canone annuo di 3.600,00 euro.

Successivamente, in data 14/04/2025, come indicato nel verbale di rilascio immobile redatto dal Custode, la sig.ra OMISSIS ha provveduto a liberare l'immobile.

QUESITO N.° 21

L'unità immobiliare sita in Via Quattro Faggi n. 10, essendo inizialmente occupata da soggetti diversi dai debitori, è stata oggetto di stima per la determinazione del relativo valore locativo, come di seguito riportato.

Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati riguardanti immobili che si trovano nello stesso comune, con le medesime caratteristiche e tenendo in esame il loro stato di conservazione, è emerso che il valore medio di locazione è pari a 2,50 €/mq al mese.

Perciò il probabile valore del canone di occupazione dell'immobile è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq al mese

115 mq x 2,50 €/mq = 287,50 € al mese arrotondato a 290 € al mese

QUESITO N.° 22

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici e oneri di natura condominiale.

QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per gli immobili sia:

500,00 € per metro quadro per l'immobile residenziale;

300,00 € per metro quadro per l'immobile non residenziale;

2,2 € per metro terreno ad uso agricolo;

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

LOTTO 1

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Locali PT	29,22	50%	14,61
Locali P1	100,81	100%	100,81
<u>Superficie totale commerciale</u>			<u>115.42 ~ 115,00</u>

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria degli interventi descritti nel quesito n. 14 pari ad un valore totale di 14.500, 00 euro oltre ad un valore in percentuale pari al 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nelle esecuzioni immobiliari. Infine si dovrà tener conto della problematica legata allo scarico delle acque reflue domestiche ove, per la risoluzione, si ipotizza la realizzazione di una nuova fossa Imhoff da realizzare previa rilascio dell'autorizzazione allo scarico del Comune di Vetralla e degli altri aventi diritto sulla particella

1068 (corte comune alle particelle 540, 541, 542, 543, 546, 966, 1061, 1062, 1064, 545, 1065, 1066 e 1069) oppure ove fosse presente la linea fognaria sulla vicina Via Fossogrande si dovrà procedere all'allaccio alla pubblica fognatura in quanto gli scarichi si trovano ad una distanza inferiore ai 200metri dalla stessa. A causa delle necessarie indagini preventive il CTU non ha potuto stimare il possibile costo per l'allaccio alla pubblica fognatura ma ha ipotizzato un possibile costo per la realizzazione della nuova fossa Imhoff per un valore pari a circa 8.000,00 euro.

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

Tot. Mq x €/Mq

115 mq x 500,00€/mq = 57.500,00 €

57.500,00 € - 14.500,00€ - (57.500,00 € * 5%) - 8.000,00€=

57.500,00 € - 14.500,00 € - 2.875,00€ - 8.000,00€ = 32.125,00 €

Si precisa altresì che i costi detratti dal probabile valore di stima sono stati individuati dalla scrivente sulla base delle informazioni desunte dalla documentazione reperita e dall'esame visivo al momento dell'accesso, senza poter svolgere indagini invasive o di qualsiasi altro tipo sull'immobile. Inoltre vista la poca accuratezza con la quale sono state gestite le modifiche catastali il futuro acquirente dovrà ultimare le procedure di verifica presso l'Ufficio del Territorio avviate dalla scrivente, per tali ragioni gli importi stimati sono suscettibili di variazioni.

LOTTO 2

Destinazione	Sup.	Coeff. %	Sup .comm.
Baracca ex Fabbricato	25,53	100%	25,53
Porcilaia	19,51	100%	19,51
Superficie totale commerciale			45,04

Non residenziale:

Tot. Mq x €/Mq

45,04 mq x 300,00€/mq = 13.512,00 €

La superficie del Fabbricato Rurale inserita nella tabella soprastante si riferisce a quella desunta dal rilievo, seppure al catasto prima della soppressione misurava una superficie di Ente Urbano di 38mq ed una misurazione del cassone sulla mappa di circa 12mq.

Destinazione	Sup.	Coeff. %	Sup .comm.
Seminativo 2	267,00	100%	267,00
Superficie totale commerciale			267,00

Terreno:

Tot. Mq x €/Mq

267 mq x 2,20€/mq = 587,40 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria degli interventi descritti nel quesito n. 14 pari ad un valore totale di 8.000,00 euro oltre ad un valore in percentuale pari al 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nelle esecuzioni immobiliari

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

$(13.512,00 \text{ €} + 587,40 \text{ €}) - 8.000,00 = 6.099,40 \text{ €}$

QUESITO N.° 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Bassano in Teverina, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziarie.it e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Vetralla (Banca dati quotazioni

immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

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

QUESITO N.° 27

Per l'immobile pignorato censito al NCEU al foglio 60 particella 540 subalterno 3 sussisteva un contratto di locazione con un canone annuo di 3.600,00 euro. Dall'analisi dei valori dei contratti di locazione su immobili simili, nella medesima zona o limitrofa ed evidenziato un trend in diminuzione del valore di locazione dovuto probabilmente alla situazione economica locale in decrescita. La scrivente a fronte di quanto sopra esposto ritiene di poter affermare che il canone mensile che si corrispondeva risultava adeguato.

QUESITO N.° 28

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

QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 08 ottobre 2025 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITO N.° 31

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

QUESITO N.° 32

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

QUESITO N.° 33

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

QUESITO N.° 34

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO N.° 35

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

All. 1: Verbale di accesso redatto dal Custode durante il sopralluogo;

All. 2.0: Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure aggiornate;

All. 2.1: Mappe Catastali;

All. 3: Copia Atti notarili;

All. 4: Visure ipotecarie aggiornate e note di trascrizioni;

All. 5: Certificato di matrimonio con annotazioni al margine;

All. 6: Rilievo fotografico;

All. 7: Stralcio PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;

All. 8.0: Risultanze accesso agli atti - Ufficio Tecnico;

All. 8.0: Risultanze accesso agli atti - Ufficio Anagrafe;

All. 9: Risultanza gravami usi civici;

All. 10: Risultanze esistenza registrazione atti privati Agenzia Entrate;

All. 11: Certificato di destinazione urbanistica;

All. 11: Schema grafico delle difformità;

All. 12: Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 30 pagine scritte e n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 14/08/2025

Il C.T.U.
Arch. Alessandra Bianchi

