

Geom. Chiara Mariano

Largo San Bernardino da Siena n. 34 01100 Viterbo

Tel. / [REDACTED] e.mail: geom.chiaramariano@libero.it – posta certificata: chiara.mariano@geopec.it

Partita IVA 01858860560 Codice Fiscale MRN CHR 83S67 M082S

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI C.T.U.
Esecuzione Immobiliare
Procedura n°237/2023

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Contro

[REDACTED]

Udienza: 25/07/2024

Giudice: Dott. Federico Bonato

Viterbo, 14 maggio 2024

il C.T.U.

geometra Chiara Mariano

TRIBUNALE DI VITERBO
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 237/2023

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° 237/2023 promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39 - C.F. 05828330638

CONTRO

[REDACTED]
nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

PREMESSA

Come da incarico del G.E., notificatomi a mezzo pec in data 13 febbraio 2024, il giorno 19 febbraio 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 Rag. Barbara Mancinelli, con la quale era stato concordando un primo sopralluogo per il giorno 20 marzo 2024. A tale data, la scrivente in compagnia della Custode nominata si è recata presso i luoghi di causa, sito nel Comune di Monteromano (Vt), Via del Pascolaro n. 43, ma a tale data non è stato possibile visionare l'immobile, in quanto non era presente il debitore anticipatamente avvisato. Successivamente, previo accertamenti da parte della custode, è stato possibile reperire i contatti telefonici del debitore, avvisandolo quindi del prossimo accesso per il 9 aprile 2024, data in cui è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili oggetto della presente esecuzione.

Il compendio riguarda:

Abitazione e Box auto inseriti all'interno di un complesso residenziale denominato "Centro Residenziale Colle degli Ulivi," sito nel Comune di Monteromano, Via del Pascolaro n. 43

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

QUESITO N°1:

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

Esaminando la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui all'esecuzione (n. 10015 del 18/12/2023) si è accertato che il Certificato Notarile allegato a cura del Notaio Giulia Messina Vitrano non può considerarsi corretto, in quanto viene omessa parte della provenienza immobiliare del cespite nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

La consistenza dell'attuale p.lla 355 (ente urbano) sul quale è stato edificato l'immobile deriva dalla fusione delle p.lle 168, 200 e 201 del Foglio 21 di Monte Romano. Il Certificato Notarile non fa menzione della provenienza p.lle 200 e 201 ma solo della p.lla 168.

Le particelle 200 e 201 del foglio 21 sono state oggetto di compravendita in data 1 giugno 2007 rogito notaio Claudio Gallucci del 01/06/2007 con repertorio n. 24210 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Civitavecchia l'8/06/2007 con formalità di registro particolare n. 7201 (*allegato n. 1*)

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;

I dati riportati nel Pignoramento risultano corretti, descrivendo fedelmente il compendio immobiliare:

"appartamento posto al piano terra della scala A, distinto con il numero interno 1, composto da ingresso, disimpegno, una camera, cucina e bagno con annessa terrazza a livello sulla quale insiste una piccola centrale termica oltre al locale ad uso Box auto pertinenziale all'appartamento di cui sopra, posto al piano seminterrato della consistenza catastale di mq 29"

DATI CATASTALI:

- **Abitazione al foglio 21 particella n. 355 sub 31**, via del Pascolaro snc, piano T, categoria A/2 di classe 2^a, vani 3, sup. catastale tot mq. 66, escl. aree scoperte mq. 53 rendita di euro 94,38;
- **Autorimessa al foglio 21 particella n. 355 sub 10**, via del Pascolaro snc, piano S1, categoria C/6 di classe 8^a, mq. 29, superficie catastale totale mq. 29 e rendita di euro 43,43

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 **18/12/2023**, sul compendio immobiliare esistono le seguenti formalità di seguito illustrate.

- **Atto di compravendita con accollo** a rogito del Notaio GALLUCCI Claudio rep. 30031 del 15/04/2013 e trascritto il 03/05/2013 con registro particolare n. 2319, a favore di [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED] – c.f. [REDACTED]) in regime di separazione dei beni da [REDACTED] srl con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietà 1/1) – per gli immobili siti in Monte Romano (VT) e censiti catastalmente al Foglio n. 21 p.IIa 355 sub. 31 (abitazione) e sub. 10 (box auto); (**allegato n. 2**)
- **Atto di compravendita** a rogito del d Notaio GALLUCCI Claudio rep. 24227 del 05/06/2007, trascritto l' 08/06/2007 con registro particolare n 7206, a favore di [REDACTED] con sede in Roma c.f. 07553181004 contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] - bene catasto fabbricati in Monte Romano (VT) F. 21 mappale 168; (**allegato n. 3**)
- **Atto di compravendita** a rogito del Notaio GALLUCCI Claudio rep. 24226 del 05/06/2007, trascritto il 08/06/2007 con registro particolare n.3988, a favore di [REDACTED] con sede in Roma c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] in comunione legale e [REDACTED] in comunione legale contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (VT) - bene catasto fabbricati in Monte Romano (VT) F. 21 mappali 200 e 201; Si precisa che il citato atto di alienazione contro [REDACTED] è stato effettuato ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale del Lazio n. 1 del 3 gennaio 1986, della L.R.L. n. 57 del 17 dicembre 1996 e della L.R.L. n. 6 del 27 gennaio 2005 citate nel medesimo atto, in particolare in forza dell'art. 8 della L.R. Lazio n.1/1986 che è stato successivamente dichiarato incostituzionale con Sentenza della Corte Costituzionale n. 113 del 31 maggio 2018. (**allegato n. 4**)
- **Accettazione tacita di eredità (nota di trascrizione)** in riferimento all'atto rogato dal Notaio GALLUCCI Claudio rep. 24227 del 05/06/2007, trascritto il 07/03/2013 con registro particolare n. 1238 a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] - bene catasto fabbricati in Monte Romano (VT) **Foglio 21 p.IIa 168** (**allegato n. 5**)
- **Atto di compravendita** rogato dal Notaio GALLUCCI Claudio rep. 24210 del 01/06/2007, trascritto il 08/06/2007 con registro particolare n. 7201, a favore di [REDACTED] in comunione legale con [REDACTED], [REDACTED] in comunione legale con [REDACTED] - bene catasto fabbricati in Monte Romano (VT) **Foglio 21 p.IIe 200 e 201** (già menzionato in precedenza - **allegato n. 1**)
- **Denuncia di successione** apertasi il 26/01/2002, registrata a Viterbo il 27/06/2002 al n. 42 vol. 1176 e trascritta il 24/02/2004 con registro particolare n. 1498 a favore di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] - bene catasto fabbricati in Monte Romano (VT) **Foglio 21 p.IIa 168** (**allegato n. 6**)
- **Atto di Affrancazione** rogato dal Notaio TOGANDI Giuseppe rep. 24947 del 11/06/1984, trascritto il 18/07/1984 con registro particolare n. 5319 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (VT) - bene catasto fabbricati in Monte Romano (VT) **Foglio 21 p.IIa 168** (**allegato n. 7 - Atto di provenienza ultraventennale acquisito**)

Si precisa che il terreno oggetto di affrancazione era stato concesso alla medesima in enfiteusi perpetua con Decreto dell'Assessore degli Usi Civici del Lazio in data 15 aprile 1982 trascritto a Civitavecchia il 14 giugno 1982 al n. 3534 di formalità

VARIAZIONI CATASTALI APPARTAMENTO

- VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
*Immobilie censite al **Foglio 21 p.IIIa 355 sub 31** cat. A/2 cl. 2 cons. 3 vani rendita euro 294,38 sito a Monte Romano , Via del Pascolaro snc, piano terra*
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2013 Pratica n. VT0015205 (n. 2589.1/2013)
*Immobilie censite al **Foglio 21 p.IIIa 355 sub 31** cat. A/2 cl. 2 cons. 3 vani rendita euro 294,38 sito a Monte Romano, Via del Pascolaro snc, piano terra*
- COSTITUZIONE del 16/07/2012 Pratica n. VT0108717 (n.3533.1/212)
*Immobilie censite al **Foglio 21 p.IIIa 355 sub 31** cat. A/4 cl. 2 cons. 3 vani rendita euro 224,66 sito a Monte Romano, Via del Pascolaro snc, piano terra*

VARIAZIONI CATASTALI AUTORIMESSA

- VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
*Immobilie censite al **Foglio 21 p.IIIa 355 sub 10** cat. C/6 cl. 8 cons. 29 mq rendita euro 43,43 sito a Monte Romano, Via del Pascolaro snc, piano S1*
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2013 Pratica n. VT0015205 (n. 2589.1/2013)
*Immobilie censite al **Foglio 21 p.IIIa 355 sub 10** cat. C/6 cl. 8 cons. 29 mq rendita euro 43,43 sito a Monte Romano, Via del Pascolaro snc, piano S1*
- COSTITUZIONE del 16/07/2012 Pratica n. VT0108717 (n.3533.1/212)
*Immobilie censite al **Foglio 21 p.IIIa 355 sub 10** cat. C/6 cl. 8 cons. 29 mq rendita euro 14,98 sito a Monte Romano, Via del Pascolaro snc, piano S1*

Ed inoltre, per la p.IIIa 355 (ente urbano) sulla quale è stato edificato il fabbricato in cui insistono gli immobili della presente procedura:

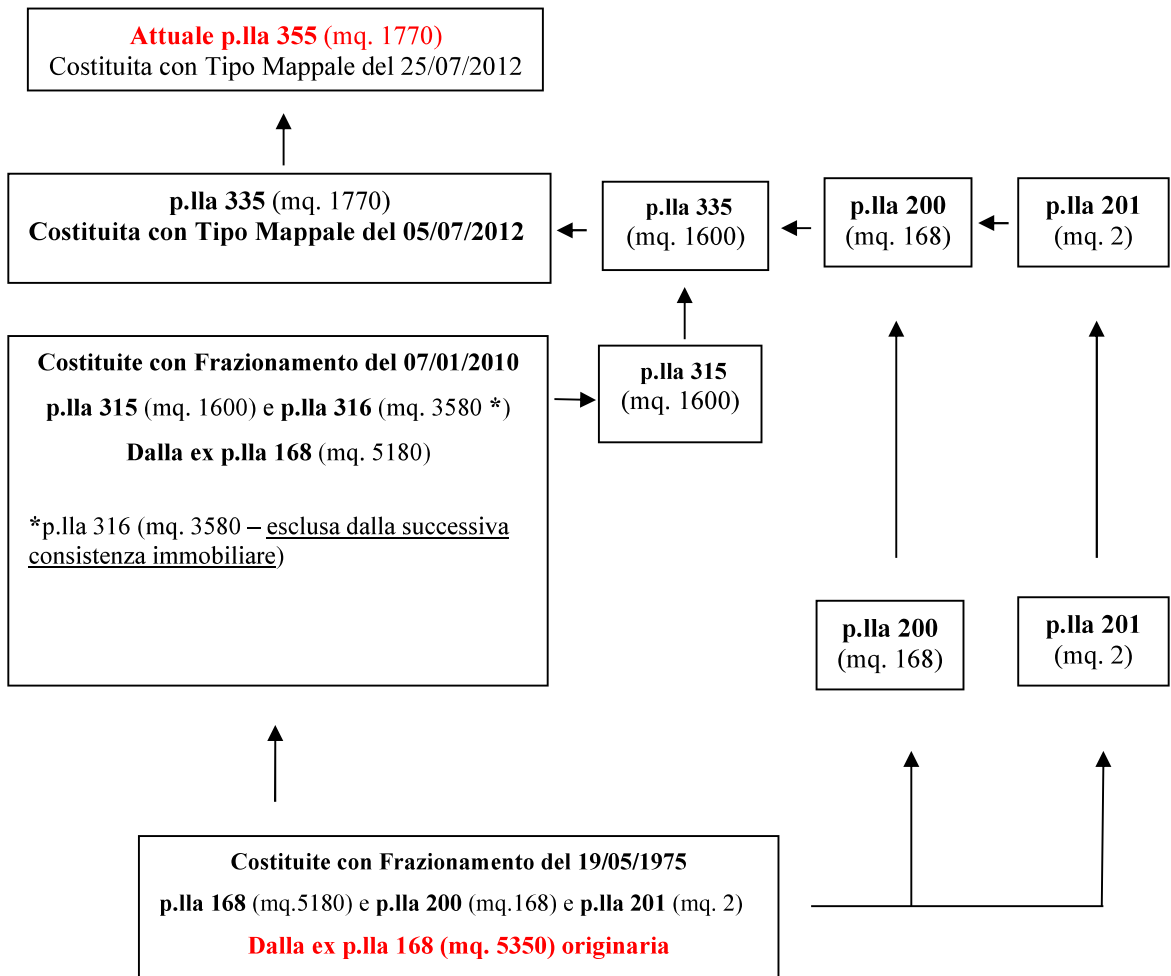
- TIPO MAPPALE del 25/07/2012 Pratica n. VT0111758 – P.IIIa 355 di are 1770 - Ente Urbano
- TIPO MAPPALE del 05/07/2012 Pratica n.VT0104194 – P.IIIa 335 di are 1770 - Ente Urbano
(si origina la particella 355 che ricomprende le p.IIIe 200 e 201)
- FRAZIONAMENTO del 07/01/2010 prot. n. VT0001219; si originano le p.IIIe 315 e 316 dalla soppressione della p.IIIa 168 (**particella 315 di are 1600 - Uliveto**) e (**p.IIIa 316 – Uliveto di are 3580 – esclusa dalla consistenza immobiliare**)
- FRAZIONAMENTO del 19/05/1975 n. 12.1/1975. si originano le particelle **200** e **201** oltre alla soppressione della p.IIIa 168 ricostituita con lo stesso identificativo (**p.IIIa 168 – Uliveto di are 5180**) - (**p.IIIa 200 – Uliveto di are 01 e c.a 68**) – (**p.IIIa 201 Uliveto di c.a 02**)

Il compendio insiste sulla particella n. 355 (mq. 1770) del foglio n. 21 del Comune di Monte Romano (VT) che a sua volta deriva delle ex particelle 335 (mq. 1600) p.IIIa 200 (mq. 168) e 201 (mq. 2) del foglio n. 21 del Comune di Monte Romano (VT).

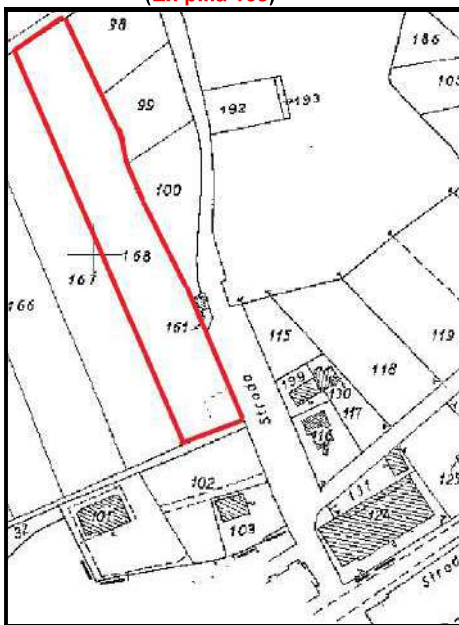
La sola ex **p.IIIa 335** (mq. 1600) del foglio n. 21 del Comune di Monte Romano (VT) deriva, a sua volta, dalla ex **p.IIIa n. 315** (sempre di mq. 1600) del foglio 21 del Comune di Monte Romano (VT) che, a sua volta, deriva dal frazionamento della ex **p.IIIa 168** (mq. 5180) del foglio 21 del Comune di Monte Romano (VT) che, a sua volta, deriva dal frazionamento dell'originaria **p.IIIa n. 168** (mq. 5350) del foglio 21 del Comune di Monte Romano (VT).

Per migliori chiarimenti si allega uno schema riepilogativo o delle particelle sopra menzionate:

SCHEMA RIEPILOGATIVO DELLE VARIAZIONI CATASTALI APPORTATE ALLE PARTICELLE:



Stralcio Catastale Originale
(Ex p.Ila 168)



Stralcio Catastale Progettuale
(Dia a in Variante prot. 7193/2010)



Stralcio Catastale dello Stato dei luoghi
(Attuale p.Ila 355)



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 GALLUCCI rep. 27863 del 20/10/2010 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 27/10/2010 formalità n. 2937 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa per un totale di Euro [REDACTED] di cui il capitale di Euro [REDACTED] per una durata di anni [REDACTED] e gravante sul terreno distinto in Catasto al foglio 21 con le particelle n. 315, 200 e 201, sul quale è stato realizzato l'edificio che ricomprende i beni oggetto di Esecuzione.
 - A margine si evince **Annotazione ad Iscrizione** a cura del Notaio GALLUCCI rep. 29936 del 13/03/2013 e trascritto all'Agenzia delle entrate – Sezione Territorio il 09/04/2013 formalità n. 424 con cui veniva attribuita all'*unità negoziale n. 2 (Allegato n. 8)*
 - *alla particella 355 sub 31 e sub. 10* per un totale di Euro 244.000,00 di cui il capitale di Euro 122.000,00
- **Pignoramento immobiliare** a favore della AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (Na), emesso dall'Ufficiale Giudiziale di Viterbo il 02/12/2023 rep. 2575 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 18/12/2023 formalità n. 10015 gravante sugli immobili censiti al Foglio 21 p.la 355 sub 31 cat. A/2 cl. 2 cons. 3 vani sito a Monte Romano, Via del Pascolaro snc e sull'immobile censito al Foglio 21 p.la 355 sub 10 cat. C/6 cons. 29 mq sito a Monteromano, Via del Pascolaro snc oggetto della presente procedura (**Allegato n. 9**)

Ed inoltre, dalla consultazione del fascicolo telematico della presente procedura è altresì presente:

- **Decreto Ingiuntivo** del Tribunale di Roma RG 38141/2018 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. Per un complessivo importo di Euro [REDACTED] intervenendo nella procedura in oggetto (**Allegato n. 10**)

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

Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché gli immobili sono relativi ad abitazione ed un box.

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. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e dalla consultazione dell'Estratto di Matrimonio richiesto al Comune di [REDACTED] risulta essersi contratto in matrimonio con la signora [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED] Atto n. [REDACTED] ma con provvedimento del Tribunale di Roma in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di Matrimonio controscritto (**Allegati in copia**)

QUESITO N°7:

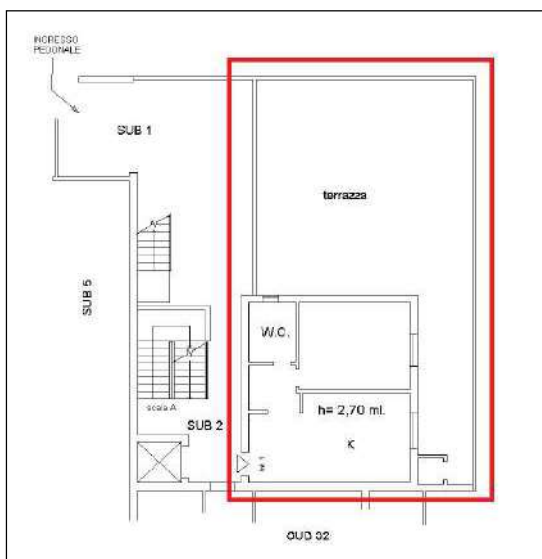
descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località via, numero civico, scala, piano caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);

Dall'accesso agli immobili pignorati in data 09/04/2024 si è potuto constatare che possiedono le seguenti caratteristiche:

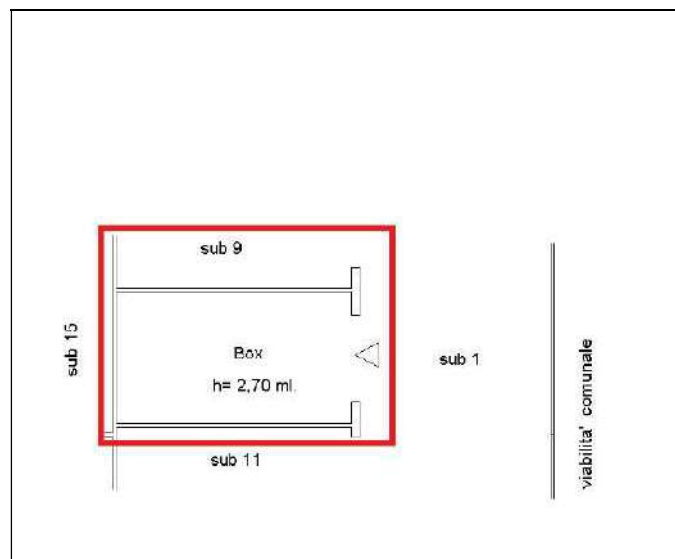


Abitazione sita in Comune di Monte Romano (VT) in Via del Pascolaro n.43 "Centro residenziale Colle degli Ulivi". L'immobile, posto al piano Terra ed un locale Box auto posto al piano seminterrato inseriti all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale abitativa che si sviluppa su cinque piani sfalsati di cui uno interrato. Lo stesso è articolato in tre distinti vani scala (A, B e C) dotati di ascensori per l'accesso agli appartamenti ai vari piani e ai box posti al piano seminterrato.

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA



BOX AL PIANO SEMINTERRATO



L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala A all'interno n. 1 e si compone di un locale Soggiorno (mq. 21,90) con una camera da Letto Matrimoniale (mq. 13,40) ed il bagno (mq. 4,10) accessibili dal disimpegno aperto sul soggiorno. Si accede sia dal soggiorno che dalla camera da letto, al grande terrazzo a livello che costeggia i due lati dell'abitazione di mq. 83,40; qui è presente un piccolo ripostiglio/locale tecnico (mq. 1,00) nel quale è ubicata la caldaia autonoma a metano.

E' anche presente un barbecue in muratura realizzato in continuità con la muratura perimetrale dell'immobile, (analogamente agli immobili sovrastanti) che non viene rappresentato negli elaborati progettuali relativi ai titoli edilizi dell'immobile, ma costituisce una modifica prospettica per il fabbricato, pertanto è da ritenersi *difforme* meglio descritta nel quesito n. 14



Accessorio Difforme Realizzato in Continuità con la muratura perimetrale

L'abitazione ha pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in pvc color bianco completi di vetro camera oltre alle persiane in legno, rifinite da imbotti in peperino.

Lo stato manutentivo appare buono, seppur presenti lievi fenomeni di umidità e/o cedimento della tinteggiatura, riscontrabile esternamente (vicino alla portafinestra del soggiorno e nel battiscopa parzialmente distaccato)

L'appartamento che risulta essere la residenza del debitore, non appare visivamente vissuto.

Per quanto riguarda il Box posto al piano seminterrato (di mq. 29,00), questo è accessibile sia a mezzo delle scale condominiali, che dalla rampa d'accesso custodita dal cancello carrabile motorizzato.

Si accede a mezzo della porta basculante in metallo, con pareti al grezzo prive di intonaco e tinteggiatura, risultando leggermente distaccate dal solaio sovrastante, in quanto vi sono localizzate le tubazioni degli scarichi acque bianche ed ulteriori tubazioni degli impianti, anche delle unità limitrofe.

La superficie utile complessiva dell'appartamento rilevato è di Mq 39,50 ed il balcone di Mq 83,40 con il ripostiglio di Mq. 1,00 ed il Box al piano seminterrato è di Mq. 29,00

CONFINI: L'appartamento confina con vano scala ed atrio comune - sub. 32 (int. n. 2) - oltre agli affacci su Via del Pascolaro salvo altro

Il locale Box confina con area di manovra antistante, ai lati con i sub. 9 e sub. 11 mentre nella parte retrostante il sub. 15

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 riportati nel pignoramento, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente i beni oggetto di pignoramento, con unica precisazione che attualmente l'immobile possiede il civico n. 43

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 (tamponatura o altro) all'uopo;

La descrizione del cespite risulta essere corrispondente tra planimetria catastale ed il titolo di provenienza conforme alla documentazione catastale ed urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteromano e pervenuta a mezzo pec in data 08/04/2024 e 16/04/2024 (*eccetto la lieve difformità presente nel balcone*)

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 gli immobili 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;

Gli immobili non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

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 Box sottostante sono conformi allo stato dei luoghi eccetto lievi modifiche alle rifiniture che non incidono dal punto di vista tecnico-urbanistico rispetto a quanto previsto. Non è presente il barbecue in muratura posto in continuità con la parete perimetrale dell'appartamento, oggetto di sanatoria.

QUESITO N°13:

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Riguardo l'utilizzo degli immobili pignorati si indica che le destinazioni d'uso è **residenziale** del sub 31 e di **rimessa** del box sub 10, sono compatibili con quelle previste urbanisticamente per la zona ove ricadono i beni. Nel vigente **P.R.G. Comunale (Piano Regolatore Generale)** risultano in zona B – zona *sottozona B 1* “Residenziale di Completamento”

Per quanto riguarda il **P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale)** che l'edificio in cui sono compresi i beni oggetto della presente Relazione, ricade nella fascia di Rispetto Centri Storici (art. 43 delle Norme del P.T.P.R.) e nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani del del Lazio, Tavola B;

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;

Il complesso residenziale sito in Monte Romano (VT) in cui sono inseriti gli immobili oggetto della presente procedura denominato “*Residence Colle degli Ulivi*”, sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 09/2009 del 24 giugno 2009;
- D.I.A. in Variante al P.D.C. 9/2009 prot. n. 7.193 del 07 giugno 2010;
- S.C.I.A. prot. n. 14.590 del 13 ottobre 2010;
- S.C.I.A. prot. n. 17.399 del 27 dicembre 2010;
- S.C.I.A. in Variante al P.D.C. 9/2009 prot. n. 3.554 del 19 giugno 2012;
- S.C.I.A. “Piano Casa” prot. n. 3.688 del 30 maggio 2017 (che però non riguarda gli immobili oggetto della presente).

Al riguardo dell'Agibilità invece, attualmente non è stato rilasciato alcun Certificato ma si precisa che è stata reperita una richiesta di Certificato di Agibilità per l'intero fabbricato prot. 1.077 del 25 febbraio 2013 non ancora definita, mentre per gli immobili oggetto della presente non risulta alcun Certificato di Agibilità.

Essendo poi gli immobili carenti del suddetto Certificato, l'attuale Normativa prevede inoltre la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) da parte del soggetto titolare del permesso, completa delle dichiarazioni e documentazioni impiantistiche previste, per il quale è previsto un importo di seguito indicato.

L'abitazione ed il box oggetto di Pignoramento risultano quindi essere conformi urbanisticamente, eccetto la lieve difformità presente nel balcone, dove è stato creato un barbecue in muratura in prosecuzione della parete perimetrale, (analogamente agli immobili sovrastanti).

Tale manufatto, seppur di esigua consistenza, costituisce di fatto una variante prospettica (unitamente ai fabbricati sovrastanti), ed essendo l'immobile edificato in zona sottoposta a tutela paesaggistica, necessiterebbe del preventivo parere, per tale motivo si ritiene opportuno ripristinare la suddetta difformità muraria, contabilizzando un importo complessivo (opere edili – conferimento a discarica) un importo pari ad Euro 500,00 – oltre alla redazione della S.C.A. come precedentemente descritto, ed il tutto prevederebbe un importo complessivo pari ad Euro 2.500,00

QUESITO N°15:

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;

Relativamente alla presenza di eventuali usi civici, si specifica quanto segue.

Dalle verifiche preliminari della scrivente, è stata individuata mediante la consultazione di *Astalegale.net*, la presenza di un ulteriore immobile inserito nello stesso complesso immobiliare della procedura in oggetto, già conclusa con Decreto di Trasferimento (*procedura n. 199/2019*).

Consultando la relativa documentazione, è inoltre emerso l'approfondito studio dei terreni sui quali è stato edificato l'immobile, a cura del Dottor Agronomo Antonella Ranucci (Perito Demaniale) la quale, raggiunta telefonicamente, mi ha ulteriormente confermato le varie evoluzioni che hanno interessato i terreni, di seguito elencati e verificati dalla scrivente.

Nel territorio di Monte Romano insisteva uso civico in forza della Sentenza del Tribunale di Viterbo emessa il 7/03/1945 e Trascritta il **01/06/1945** n. 137 Vol. 63 Mod. 3, con la quale l'Università Agraria di Monteromano diveniva proprietaria dei terreni a seguito dell'avvenuta affrancazione dei canoni in favore del Pio Istituto Santo Spirito (*incluso il terreno in cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente procedura*) (**Allegato n. 11**)

Dall'originaria particella 168 di mq. 5350 (*p.lla d'impianto catastale*) a mezzo di frazionamento **del 19/05/1975**, sono state create n. **3 particelle** di seguito elencate:

- **Particella 168** mq 5180;
- **Particella 200** mq 168;
- **Particella 201** mq 2.

Tale frazionamento, ha in seguito causato la diversa evoluzione per le tre particelle costituite:

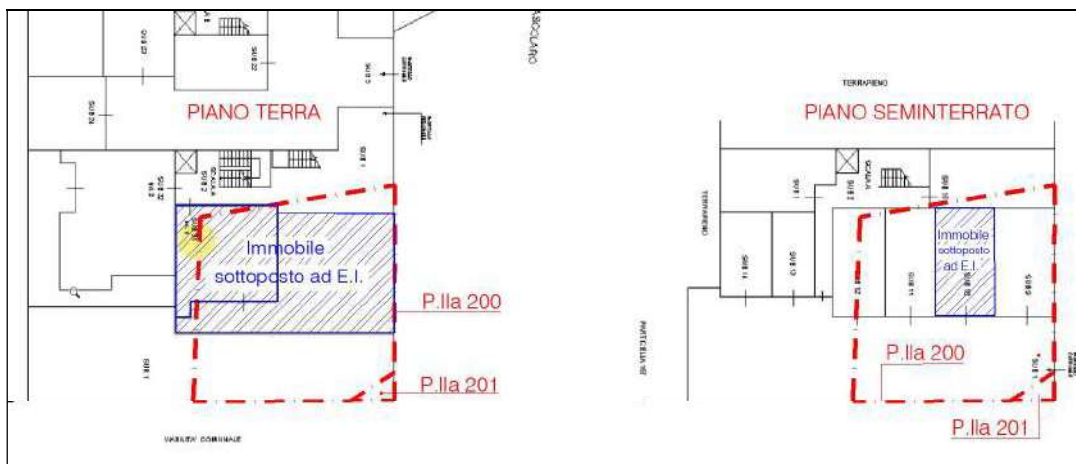
- Con decreto dell'Assessore agli Usi Civici della Regione Lazio **del 15/04/1982**, registrato agli Uffici del registro di Roma – Atti Giudiziari – in data 06/05/1982 e trascritto il 14/06/1982 ai nn. 4684 sono state trasformate in enfiteusi perpetue le concessioni provvisorie fatte ai sensi dell' art. 7 del D.L.L. 19/10/1944 n. 284 "le quote di terreno ad uso civico assegnate con decreto commissariale il 31/05/1950" dove era ricompresa la quota corrispondente alla Sig.ra [REDACTED] ([REDACTED], il [REDACTED]) al n. 9 per la sola p.lla 168 del Fg. 21 di nuova costituzione (mq. 5180) escludendo quindi le p.lle 200 e 201 (**Allegato n. 12**)

- Con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Università Agraria di Monte Romano **del 31/03/1984** n. 56 si accoglievano le istanze presentate dalle 43 ditte e si dava mandato al Presidente dell'Università Agraria di stipulare gli *Atti di Affrancazione* – di seguito avvenuto con Atto del Notaio Giuseppe TOGANDI del 11/06/1984 rep. 24947 e trascritto a Civitavecchia il 18/07/1984 al n. 5319, con il quale la Sig.ra ██████████ per la sola p.lla 168 del Fg. 21 di nuova costituzione (mq. 5180) ne diveniva piena proprietaria 201 (Allegato n. 13)
- Successivamente, per le **p.lle 200 e 201** con la Deliberazione n. 10 del Consiglio di Amministrazione dell'Università Agraria di Monte Romano **del 08/03/2007** “venivano approvate le istanze di alienazione dei terreni ad uso civico” presentate da parte dei Sigg.ri ██████████ (██████████, il ██████████) e ██████████ (██████████, il ██████████) (*Allegato n. 14*)
- Con Atto di Compravendita a rogito Notaio Claudio GALLUCCI **del 01/06/2007** rep. 24210 (*anteriamente all'edificazione del fabbricato*) e trascritto a Civitavecchia l'08/06/2007 al n. 7201 ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 1/1986 e della L. Regionale n. 57/996 oltre alla Legge Regionale n. 6/2005 ██████████ vendeva ai Sigg.ri ██████████ (██████████, il ██████████) e ██████████ (██████████, il ██████████) le p.lle 200 e 201
- **La Sentenza della Corte Costituzionale n. 113 del 31 maggio 2018 ha dichiarato incostituzionale l'art. 8 della sopracitata L. Regionale n. 1/1986, pertanto l'Atto di Compravendita sopracitato risulta illegittimo.**

A conclusione della ricostruzione sopra descritta, si specifica altresì, che l'area in cui insiste il fabbricato identificato con *l'attuale p.lla 355 del Fg. 21* - che ricomprende gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare - *deriva dalle p.lle 200 – 201 - 168*, sopra citate;

- Proprio all'interno del perimetro delle **ex p.lle 200 e 201** - oggetto dell'Atto di Compravendita a cura del Notaio GALLUCCI, divenuto poi *illegittimo con la Sentenza n. 113/2018* - sono ricompresi gli immobili oggetto della **presente procedura** censiti *al Foglio 21 p.lla 355 sub 31 cat. A/2 e Foglio 21 p.lla 355 sub. 10 cat. C/6*

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEGLI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE RISPETTO ALLE EX P.LLE OGGETTO DI USO CIVICO



QUESITO N°17:

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

L'immobile oggetto di consulenza è ubicato all'interno di uno stabile condominiale.

Secondo quanto riportato dallo stesso debitore in sede di accesso, è attualmente presente un recente Amministratore Condominiale, Dott. ██████████ Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti il quale raggiunto telefonicamente e su richiesta della scrivente, ha provveduto a relazionare la posizione condominiale del debitore, il quale provvede a stimare un debito di Euro ██████████ della situazione pregressa. Per quanto riguarda invece l'anno in corso, hanno stabilito un importo una tantum di Euro ██████████ per far fronte alle spese di gestione presenti. (il tutto descritto nella mail allegata)

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)**

**ABITAZIONE sita in Monte Romano (VT) Via del Pascolaro n. 43
censita al Foglio 21 p.lla 355 sub 31 cat. A/2 cl. 2 cons. 3 vani rendita euro 294,38**

- **Diritto della piena proprietà (pari ad 1/1)**

**BOX sita in Monte Romano (VT) Via del Pascolaro n. 43
censito al Foglio 21 p.lla 355 sub 10 cat. C/6 cl. 8 cons. 29 mq rendita euro 43,43**

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 prevenendo 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 pignorati per la procedura oggetto della presente per la quota pari **1/1 a carico del Sig. ██████████** nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

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;

Gli immobili al momento dell'accesso risultavano liberi e poco utilizzati, sebbene risulti essere la residenza del debitore che, come da lui dichiarato, lo utilizza saltuariamente.

Il titolo legittimante il possesso del debitore è il Rogito di Compravendita in forza di Atto di *Compravendita con accollo* a rogito del Notaio GALLUCCI Claudio rep. 30031 del 15/04/2013 e trascritto il 03/05/2013 con registro particolare n. 2319

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 risulta essere la residenza del debitore, come presente nel certificato di residenza dell'esecutato

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 verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici 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 di natura storica – Per quanto riguarda i vincoli di natura demaniale, si rimanda al quesito n. 16 mentre per gli oneri di natura condominiale, come già descritto al quesito n. 17, alla data del 10/05/2024, secondo quanto riportato dal Dott. ██████████, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti, risulta in carico al debitore un pregresso insoluto e stimato di circa Euro ██████████

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 precedentemente menzionata, si procede 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 APPARTAMENTO CON BOX			
Ambienti	Superficie Commerciale Mq	Coeff. Di Omogeneizzazione %	Sup. Commerciale Mq
Abitazione – P.T. Terra (Fig. 21 p.Ila 355/31)	39,50	100 %	39,50
Balcone - fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti)	25,00	0,30%	7,50
“ “	58,40	0,10%	5,84
Ripostiglio (accessorio sul balcone)	1,00	0,40%	0,40
BOX- P. S1 (Fig. 21 p.Ila 355/10)	29,00	0,40%	11,60
TOTALE SUPERFICIE			64,84 Mq

Più probabile valore di mercato: 1.000,00 Euro/Mq

VALORE STIMATO:

Superficie Mq 64,94 x Euro/Mq 1.000,00 = 64.840,00 Euro

A detto valore immobiliare andranno poi detratti come in precedenza descritto, gli **oneri di carattere urbanistico**, come in precedenza stimato per un importo pari ad **Euro 2.500,00 oltre agli gli oneri di natura condominiale di Euro 2.000,00 - per un totale di Euro 4.500,00**

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

Euro 64.840,00 - Euro 4.500,00 = **Euro 60.340,00**

Valore Fabbricato ad uso abitativo con Box

arrotondato Euro 60.000,00

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 poco distante dalla piazza centrale, inserito in condominio e dotato di ascensore posto al terzo piano con balcone panoramico di mq. 90,00, posto sulla piazza principale con stato manutentivo da rivedere viene proposto in vendita ad Euro/Mq 1.050,00
 - Appartamento posto al terzo ed ultimo piano di un piccolo condominio di otto unità abitative di Mq 70,00, con ampio balcone abitabile e con garage all'interno dell'area condominiale servita da cancelletto pedonale e cancello carrabile automatico. In buono stato manutentivo viene proposto in vendita ad Euro/Mq 970,00
- 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 650 Euro/Mq ad un Massimo di 950 Euro/Mq ed in condizioni "Ottime" da un minimo di 950 Euro/Mq ad un Massimo di 1300 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 1.000,00

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, appurando le loro condizioni estrinseche ed estrinseche (*Appartamento con Box all'interno dell'area condominiale custodita, inseriti in un contesto di recente realizzazione*) potrebbe anche risultare appetibile per il mercato immobiliare, prevedendo 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 avvenuto in data 19/02/2024.

QUESITO N°29:

invii 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 25/07/2024 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 25/07/2024 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 box)
- b. visura catastale attuale del compendio (abitazione e box)
- c. documentazione fotografica
- d. copia atti di provenienza e copia dell'atto ante ventennio (Affrancazione)
- e. visura ipotecaria aggiornata completa delle note di trascrizione
- f. certificato di residenza ed estratto di matrimonio del debitore esecutato
- g. 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, 14 maggio 2024

in fede
il ctu
geometra Chiara Mariano