

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Giudice: Dr. Bonato

R.G. N° 217/2025

Udienza di Rinvio 05/02/2026

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

alla causa divisionale disposta nell'ambito della procedura esecutiva n. 131/23:

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Premesso:

- che all'udienza del 08/01/2026, il sottoscritto geom. Giuliano Pagnottella regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1051 e con studio tecnico in Viterbo via Giuseppe Saragat n°8, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al C.T.U. il seguente quesito:

" autorizza l'utilizzo della relazione, ordinando al C.T.U. di depositare il quadro sinottico aggiornato per la vendita pro indiviso del bene "

Premesso inoltre:



- che nella valutazione dei beni di cui alla procedura esecutiva n. 131/2023, lo scrivente aveva tenuto conto dei probabili oneri dovuti al ripristino della conformità urbanistica e per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria;

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, determina quanto segue:

il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato in Euro 164.000,00 (centosessantaquattromila/00)

Quota pignorata = 1/2 della piena proprietà

Totale del valore della quota pignorata Euro 82.000,00 (ottantaduemila/00).

Per quanto sopra descritto, lo scrivente C.T.U. allega alla presente il quadro sinottico, tenuto conto della valutazione dei beni in un unico lotto opportunamente aggiornato.

Lo scrivente rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n°2 pagine e di n°1 allegato, di aver assolto l'incarico ricevuto.

Allegato:

1. quadro sinottico aggiornato;

Viterbo, 03/02/2026

Il C.T.U.

(geom. Giuliano Pagnottella)



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°131/2023

promossa da

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'UDIENZA DEL 20/06/2024

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 131/2023 promossa da
contro

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geom. Giuliano Pagnottella con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti quesiti.

QUESITI

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



estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

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

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

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

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in



caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

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

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo



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

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

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

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



solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

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

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

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali



spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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 legittimante il 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 locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

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

*23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al*



medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

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

26) indichi quali 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 di verificare 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 e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta*



udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. 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 rilevare 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) allegli alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

35) allegli alla relazione:

a. la planimetria del bene

b. la visura catastale attuale

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)



f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Giuliano Pagnottella, in data 15/11/2023, unitamente al Custode Giudiziario, Dott. Paolo Nespica, ha tentato un primo accesso in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n.147, presso gli immobili pignorati, ma in tale data non è stato possibile procedere con le operazioni peritali, in quanto nessuno era presente. Successivamente in data 28/11/2023, unitamente al Custode Giudiziario, è stato regolarmente eseguito l'accesso alle unità immobiliari in oggetto.

- Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, lo Sportello Unico del Comune di Montefiascone (VT) e sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

CRITERIO DI STIMA

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.



La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni eseguiti, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione dei beni pignorati rende possibile la formazione di due quote, determinate in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

1. Quesito

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

Da un esame della certificazione notarile, lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c..

2.Quesito

*2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di*



pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati accertando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento. Vedere allegato n. 4, n.5 e n.6.

3.Quesito

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

Sulla base dei documenti in atti lo scrivente ha predisposto la visura ventennale e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che interessano gli immobili pignorati.

Descrizione degli immobili

- 1) Appartamento nel Comune di Montefiascone – Fraz. Zepponami, Via Giranesi, piano T, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella 223, sub. 1, categoria A/3, classe 1, vani 4, rendita € 247,90;



- 2) Appartamento nel Comune di Montefiascone – Fraz. Zepponami, Via Giranesi, piano 1°, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella 223, sub. 2, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita € 411,87;
- 3) Locale Garage nel Comune di Montefiascone – Fraz. Zepponami, Via Zepponami, piano T, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella 543, categoria C/6, classe 8, mq. 37, rendita € 38,22;

Sono stati accertati i titoli di provenienza anteriore al ventennio e più precisamente:

- ad _____ in forza di Dichiarazione di Successione di _____ registrata a Viterbo il 13/04/2007 al n. 21 vol. 1314 e trascritta a Viterbo il 10/09/2007 al n. 12604 di formalità;
- a _____ in forza di Atto di acquisto a rogito Notaio Teodoro Orzi del 25/05/1958, rep. 7608 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 23/06/1958 al n.2267 di formalità.

OBBLIGHI, ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- ISCR. 1060 DEL 19/06/2019

Ipoteca giudiziale, Tribunale di Viterbo, derivante da decreto ingiuntivo di Euro 30.000,00, capitale Euro 27.201,04, a favore di

- ISCR. 783 DEL 23/04/2018

Ipoteca giudiziale, Tribunale di Viterbo, derivante da decreto ingiuntivo di Euro 95.000,00, capitale Euro 87.027,08, a favore di



- TRASCR. 8700 DEL 04/07/2023

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 23/06/2023 rep. 1564,
Tribunale di Viterbo, a favore di

4.Quesito

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);

OBBLIGHI, ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- ISCR. 1060 DEL 19/06/2019

Ipoteca giudiziale, Tribunale di Viterbo, derivante da decreto ingiuntivo di Euro 30.000,00, capitale Euro 27.201,04, a favore di

- ISCR. 783 DEL 23/04/2018

Ipoteca giudiziale, Tribunale di Viterbo, derivante da decreto ingiuntivo di Euro 95.000,00, capitale Euro 87.027,08, a favore di

- TRASCR. 8700 DEL 04/07/2023

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 23/06/2023 rep. 1564,
Tribunale di Viterbo, a favore di

5.Quesito

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli



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

Lo scrivente ha acquisito, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, le planimetrie catastali degli immobili pignorati ed il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 51/2024 presso il Comune di Montefiascone (vedere allegati n.7, 8, 9 e 18).

6.Quesito

*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);*

Dalla consultazione dei Registri dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Montefiascone (VT), lo scrivente ha acquisito l'estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio dell'esecutato, come da allegato n°21.

7.Quesito

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



Lotto n°1

Trattasi di un'abitazione, al piano terreno, in un fabbricato bifamiliare residenziale, con circostante area scoperta esclusiva ad uso giardino ed annesso locale accessorio, ubicata nella Frazione Zepponami del Comune di Montefiascone (VT), in Via Zepponami n.147.

Il fabbricato in esame, è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione nei primi anni settanta e presenta una struttura in elevazione in muratura, con solai intermedi e copertura in latero-cemento.

L'appartamento è suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, portico all'ingresso e piccolo vano magazzino.

L'immobile ha evidenziato una superficie utile complessiva residenziale di circa mq. 84, con il locale magazzino di circa mq. 9, mentre il portico ha evidenziato una superficie coperta di circa mq. 21.

L'area scoperta esterna, con accesso carrabile/pedonale e delimitazione dalla pubblica via, è costituita da uno spazio ad uso giardino, in parte pavimentato, oltre ad una ulteriore piccola porzione pertinenziale avente un secondo accesso con cancelletto pedonale.

Suddetta area, evidenzia catastalmente, tra coperto e scoperto, una superficie complessiva di circa mq. 572, sulla quale insiste un corpo accessorio (censito con la p.lla 543) ad uso garage e ripostiglio, in muratura di tufo e copertura in lamiera, in precarie condizioni manutentive di circa 37 mq.



Internamente le rifiniture sono le seguenti: pavimenti in gres porcellanato; pareti e soffitti tinteggiati, pareti dei bagni rivestiti con piastrelle in ceramica, porte interne in legno, finestre e persiane in alluminio; il tutto in buono stato di manutenzione; riscaldamento autonomo con termostufa a biomassa (pellet) e caldaia a metano per acqua calda sanitaria.

L'appartamento attualmente è occupato dalla
quale comproprietaria del compendio pignorato.

L'appartamento risulta distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella 223, sub. 1, categoria A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale € 274,90.

Il locale accessorio uso garage e ripostiglio risulta distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella 543, categoria C/6, classe 8, mq.37, rendita \catastale € 38,22.

L'area scoperta pertinenziale risulta in parte distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella 544, semin.arbor. classe 2, mq. 352, R.D. € 2,91 – R.A. € 0,82 ed in parte al Catasto Fabbricati Foglio 50 particella 223, ente urbano, mq. 220.

Per poter accedere all'appartamento sovrastante al piano primo, indicato in seguito con Lotto n.2, si rende necessaria la costituzione di una servitù di passaggio, sull'area scoperta precedentemente indicata, a partire dal cancello pedonale su Via Zepponami, per una larghezza di ml. 1,10 ed una lunghezza di ml. 3,25, oltre all'adiacente porticato, ove è presente il portoncino di accesso alle scale.

Il tutto come meglio descritto nella planimetria dello stato dei luoghi in allegato n.16.



Lotto n°2

Trattasi di un'abitazione, al piano primo del fabbricato bifamiliare residenziale descritto in precedenza, con accesso dal piano terreno, con scala interna posta in prossimità del cancelletto pedonale del civico 147 di Via Zepponami.

Il fabbricato in esame, è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione nei primi anni settanta e presenta una struttura in elevazione in muratura, con solai intermedi e copertura in latero-cemento.

L'appartamento è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e due balconi a livello.

L'immobile ha evidenziato una superficie utile complessiva residenziale di circa mq. 92, mentre i balconi hanno una superficie complessiva di circa mq. 13.

Internamente le rifiniture sono le seguenti: pavimenti in gres porcellanato; pareti e soffitti tinteggiati, pareti dei bagni rivestiti con piastrelle in ceramica, porte interne in legno, finestre e persiane in alluminio; riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

L'appartamento attualmente è occupato da

L'appartamento risulta distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella 223, sub. 2, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 411,87.

Per poter accedere al suddetto appartamento, si rende necessaria la



costituzione di una servitù di passaggio a carico dell'area scoperta di cui al lotto n°1, a partire dal cancello pedonale su Via Zepponami, per una larghezza di ml. 1,10 ed una lunghezza di ml. 3,25, oltre all'adiacente porticato, ove è presente il portoncino di accesso alle scale.

Il tutto come meglio descritto nella planimetria dello stato dei luoghi in allegato n.16.

8.Quesito

*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'identificazione 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;*

Lotto n°1 e n°2

Il sottoscritto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

9.Quesito

*9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti*



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

Lotto n°1

La planimetria catastale dell'appartamento al piano terra, (F.50 p.lla 223 sub.1) in deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi.

A tal proposito lo scrivente C.T.U. ha prodotto in allegato n.16, la planimetria dello stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo.

La planimetria catastale del corpo accessorio, garage-ripostiglio (F.50 p.lla 543), in deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, corrisponde con lo stato attuale dei luoghi.

Lotto n°2

La planimetria catastale dell'appartamento al piano terra, (F.50 p.lla 223 sub.2) in deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi.

A tal proposito lo scrivente C.T.U. ha prodotto in allegato n.17, la planimetria dello stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo.

10.Quesito

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;*

Lotto n°1 e n°2

Lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare che tutte le identificazioni catastali attuali, riportate nella trascrizione di pignoramento, individuano le consistenze degli immobili eseguiti.

11.Quesito

*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;*

Lotto n°1 e n°2

Gli immobili pignorati non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, vincolata con il pignoramento.

12.Quesito

*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;*



Lotto n°1

L'appartamento (F.50 p.lla 223 sub.1) di cui al lotto n°1, presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in deposito presso l'Agenzia del Territorio, ma non è stata predisposta la variazione catastale di aggiornamento, in quanto tali difformità necessitano il rilascio di titoli abilitativi.

Lotto n°2

L'appartamento (F.50 p.lla 223 sub.2) di cui al lotto n°2, presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in deposito presso l'Agenzia del Territorio, ma non è stata predisposta la variazione catastale di aggiornamento, in quanto tali difformità necessitano il rilascio di titoli abilitativi.

13.Quesito

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

Il fabbricato che comprende gli immobili pignorati, ricade nel vigente P.R.G. in zona "B - sottozona B/4" completamente edilizio nelle frazioni, ed è utilizzato ad uso residenziale.

14.Quesito

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;

Lotto N.1



Il fabbricato in cui insiste l'immobile esecutato è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione con Licenza Edilizia n.1853 del 13/06/1973 e variante con Licenza Edilizia n.1853/bis del 22/10/1973.

Successivamente per l'appartamento al piano terreno è stata rilasciata la Concessione Edilizia n°401 del 04/01/2001 per la ristrutturazione edilizia di una cucina rustica.

Dall'esame della documentazione urbanistica reperita presso lo Sportello Unico del Comune di Montefiascone, non è stata reperita documentazione relativamente a domande di condono edilizio, né in merito al rilascio del certificato di agibilità.

Dalla verifica dello stato dei luoghi, lo scrivente ha potuto accertare la presenza di alcune difformità edilizie, rispetto agli elaborati tecnici allegati ai titoli abilitati edilizi e più precisamente:

1. all'ingresso è presente una tettoia in legno delle dimensioni di ml. 4,03 x ml. 5,18 circa, che non risulta rappresentata su nessuna delle Licenze Edilizie e Concessioni sopra citate, pertanto la sua realizzazione è da ritenere priva di qualsiasi titolo abilitativo.;
2. alcune finestre ed aperture, sono ubicate in posizioni diverse, rispetto a quanto rappresentato nei titoli abilitativi sopra citati;
3. è stato realizzato un secondo bagno, utilizzando parte della superficie del magazzino adiacente;
4. il portico, al piano terra, previsto nella Lic. Edil n.1853/73, risulta parzialmente tamponato in muratura, relativamente al



lato prospiciente Via Zepponami;

5. è stato eseguito il collegamento interno tra la cucina rustica (Conc. Edil. n.401/2001) ed il resto dell'abitazione;
6. il corpo accessorio ad uso garage-ripostiglio, censito con la p.lla 543 del Foglio 50, non risulta rappresentato su nessuna delle Licenze Edilizie e Concessioni sopra citate, pertanto la sua realizzazione è da ritenere priva di qualsiasi titolo abilitativo.

Le difformità descritte ai punti 1), 3), 5) e 6), non sono sanabili, dovranno pertanto essere rimosse.

Le difformità descritte ai punti 2) e 4), sono sanabili previa presentazione di SCIA in sanatoria.

Lotto N.2

Il fabbricato in cui insiste l'immobile esecutato è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione con Licenza Edilizia n.1853 del 13/06/1973 e variante con Licenza Edilizia n.1853/bis del 22/10/1973.

Dall'esame della documentazione urbanistica reperita presso lo Sportello Unico del Comune di Montefiascone, non è stata reperita documentazione relativamente a domande di condono edilizio, né in merito al rilascio del certificato di agibilità.

Dalla verifica dello stato dei luoghi, lo scrivente ha potuto accertare la presenza di alcune difformità edilizie, rispetto agli elaborati tecnici allegati ai titoli abilitati edilizi e più precisamente:

1. alcune finestre ed aperture, sono ubicate in posizioni diverse, rispetto a quanto rappresentato nei titoli abilitativi sopra



citati;

2. le tramezzature interne hanno una disposizione diversa da quanto autorizzato.

Le difformità descritte, sono sanabili previa presentazione di SCIA in sanatoria

15.Quesito

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. 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;

Lotto n°1

Le difformità per modifiche prospettiche, evidenziate ai punti nn.2) e 4) del precedente quesito, possono essere sanate, previa presentazione presso lo Sportello Unico del Comune di Montefiascone di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, per la quale i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere quantificato, presuntivamente in Euro 5000,00 (cinquemila/00).

Lotto n°2

Le difformità per modifiche interne e prospettiche, evidenziate ai



punti nn.1) e 2) del precedente quesito, possono essere sanate, previa presentazione presso lo Sportello Unico del Comune di Montefiascone di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, per la quale i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere quantificato, presuntivamente in Euro 5000,00 (cinquemila/00).

16.Quesito

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;

Lotto n°1 e n°2

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica, in allegato n. 18.

17.Quesito

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 in esame, non fa parte di alcun condominio e quindi esistono spese condominiali.

18.Quesito

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;

I beni pignorati sono alienabili in due lotti separati.

19.Quesito

*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 congruagli 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;*

I beni in esame, sono costituiti da n.2 lotti, ognuno di essi, pignorato per la quota 1/2 della piena proprietà, ma non divisibili in natura.

20.Quesito

*20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il 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;

Lotto n.1

L'immobile in esame, è attualmente occupato da _____
_____ quale comproprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Lotto n.2

L'immobile in esame, è attualmente occupato da _____

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, come da allegato n.19, non sono risultano registrati contratti di locazione, per l'immobile in esame.

21.Quesito

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

Lotto n.1



L'immobile in esame, è attualmente occupato da

quale comproprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Lotto n.2

L'immobile in esame, è attualmente occupato da

Dalle indagini di mercato eseguite per la ricerca del più probabile valore del canone locativo del bene in oggetto e dall'esame della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il C.T.U. ha potuto accertare, effettuando le opportune detrazioni dovute alla tipologia, all'ubicazione, alla vetustà ed all'estensione dell'immobile di che trattasi, che il valore medio locativo di mercato viene determinato in Euro 3,25 al mq./mensile. Pertanto tenuto conto che l'appartamento in oggetto ha una superficie commerciale di mq. 95,25, il canone locativo mensile viene quantificato in mq. 95,25 x €/mq. 3,25 = Euro 309,56 in cifra tonda **Euro 310,00 mensili.**

22.Quesito

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



opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come fosse una nuda proprietà);

Lotto n.1

L'immobile in esame, è attualmente occupato da
quale comproprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Lotto n.2

L'immobile in esame, è attualmente occupato da

23.Quesito

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

Lotto n°1 e n°2

I beni pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono diritti demaniali o usi civici, come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica, in allegato n. 18.

24.Quesito

*24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del***



valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Lotto n.1

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare.

Per cui considerando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo; Comune di Montefiascone; Zona Extraurbana; codice di zona R1, microzona catastale 4; destinazione residenziale; stato conservativo: normale, si ricava il valore di mercato medio espresso in Euro 950,00/mq.

Si ritiene utile precisare che il corpo accessorio ad uso garage-ripostiglio, distinto con F.50 p.lla 543, Cat. C/6, e la tettoia in



legno, posta all'ingresso dell'abitazione, sono risultati privo di titolo abilitativo edilizio, pertanto gli stessi non vengono computati nella valutazione del presente lotto, ma bensì vengono detratti i costi di demolizione, unitamente alle altre porzioni oggetto di ripristino, come descritto in risposta al quesito n.14, ivi compresi i costi di costituzione della servitù di passaggio a favore del Lotto n.2.

Per cui:

A) Abitazione

Superficie convenzionale commerciale

abitazione superficie commerciale mq. $84 \times 1,00 = \text{mq. } 84$

magazzino mq. $9 \times 0,60 = \text{mq. } 5,40$

area esterna mq. $572 \times 0,027 = \text{mq. } 15,45$

Totale superficie convenzionale residenziale

- mq. $104,85 \times \text{€/mq. } 950,00 = \text{€. } 99.607,50$

Alla valutazione sopra citata, si dovrà detrarre:

- gli oneri per il rilascio della SCIA in sanatoria, delle opere sanabili, come già descritto in risposta al quesito n.14, quantificate in Euro **5.000,00**
- il costo delle opere di ripristino della conformità urbanistica e costituzione servitù a favore del Lotto n.2, come già descritto in risposta al quesito n.14, quantificabili in Euro **6.500,00**

Pertanto, per quanto sopra descritto la valutazione netta dell'immobile oggetto della presente perizia, viene quantificato in Euro $99.607,50 - 11.500,00 = \text{Euro } 88.107,50$ in cifra tonda Euro **88.000,00** (Euro ottantottomila/00).

Lotto n.2

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni



da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare.

Per cui considerando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo; Comune di Montefiascone; Zona Extraurbana; codice di zona R1, microzona catastale 4; destinazione residenziale; stato conservativo: normale, si ricava il valore di mercato medio espresso in Euro 850,00/mq.

Per cui:

A) Abitazione

Superficie convenzionale commerciale

abitazione superficie commerciale mq. $92 \times 1,00 = \text{mq. } 92$

balconi mq. $13 \times 0,25 = \text{mq. } 3,25$

Totale superficie convenzionale residenziale

- mq. $95,25 \times \text{€/mq. } 850,00 = \text{€. } 80,962,50$

Alla valutazione sopra citata, si dovrà detrarre:

- gli oneri per il rilascio della SCIA in sanatoria, delle opere sanabili, come già descritto in risposta al quesito n.14, quantificate in Euro **5.000,00**

Pertanto, per quanto sopra descritto la valutazione netta dell'immobile oggetto della presente perizia, viene quantificato in



Euro 80.962,50 – 5.000,00 = Euro 75.962,50 in cifra tonda **Euro 76.000,00** (Euro settantaseimila/00).

25.Quesito

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;

Come descritto in risposta al quesito precedente, il criterio di stima adottato è la stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

26.Quesito

26) 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;*

Lotto n.1

L'immobile in esame, è attualmente occupato da

quale comproprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Lotto n.2

Come già citato in precedenza, attualmente l'immobile in oggetto è condotto da senza alcun contratto di locazione.

27.Quesito

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

28.Quesito

28) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti****



osservazioni al suo elaborato;

29.Quesito

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

30.Quesito

*30) **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.***

31.Quesito

*31) **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 rilevare 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;

32.Quesito

*32) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenute nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

33.Quesito

*33) **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;*

34.Quesito

*34) **alleggi** alla relazione:*

- a. la planimetria del bene*
- b. la visura catastale attuale*



c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 41 pagine e n. 23 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

1. verbale accesso n.1 del 15/11/2023;
2. verbale accesso n.2 del 28/11/2023;
3. estratto di mappa catastale;
4. visura catastale storica F. 50 p.lla 223 sub.1;
5. visura catastale storica F. 50 p.lla 223 sub.2;
6. visura catastale storica F. 50 p.lla 543;
7. planimetria catastale F. 50 p.lla 223 sub.1;
8. planimetria catastale F. 50 p.lla 223 sub.2;
9. planimetria catastale F. 50 p.lla 543;
10. Accesso Atti Comune Montefiascone;



11. Licenza Edilizia n°1853/1973;
12. Licenza Edilizia n°1853/1973/bis;
13. Concessione Edilizia n°401/2001;
14. Banca Dati Osservatorio Agenzia Entrate;
15. Atto Notaio Orzi del 28/05/1957 rep. 7608;
16. Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi – Lotto n.1;
17. Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi – Lotto n.2;
18. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 51/2024;
19. Comunicazione - Agenzia delle Entrate – contratti locazione;
20. Documentazione Fotografica;
21. Estratto di Matrimonio
22. Visura Aggiornamento Ipotecario
23. Quadro Sinottico.

Viterbo, lì 15 giugno 2024

Il C.T.U.

(Geom. Giuliano Pagnottella)

