

TRIBUNALE DI VITERBO

G. d. E.:	Dott.re Stefano BONATO
C.T.U.	Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni
OGGETTO: Esecuzione immobiliare	R.G.ES 113/2024
	BNL SPA
Contro	Sig.re 

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Capranica (Vt) 30 Maggio 2025

Ing. Ezio Filippo Sansoni
Studio/Residenza: Piazzetta Andrea Vanni n°1 - 01012 Capranica (Vt)
Cell:333/9107894
E-mail: ing.sansoni@tiscali.it Pec: eziofilippo.sansoni@ingpec.eu

INDICE:

1. Premessa

2. Quesiti

3. Elenco allegati

4. Operazioni peritali

4.1 Sopralluogo del 17.02.2018

4.2 Indagini catastali

4.3 Indagini urbanistiche

4.4 Indagini ipotecarie

5. Relazione

5.1 Risposta al quesito 1

5.2 Risposta al quesito 2

5.3 Risposta al quesito 3

5.4 Risposta al quesito 4

5.5 Risposta al quesito 5

5.6 Risposta al quesito 6

5.7 Risposta al quesito 7

5.8 Risposta al quesito 8

5.9 Risposta al quesito 9

5.10 Risposta al quesito 10

5.11 Risposta al quesito 11

5.12 Risposta al quesito 12

5.12.1 Caratteristiche di zona e di mercato

5.12.2 Dati metrici

5.12.3 Metodologia di stima e quotazioni parametriche

5.12.4 Conteggi di stima

5.13 Risposta al quesito 13

5.14 Risposta al quesito 14

5.15 Risposta al quesito 15

5.16 Risposta al quesito 16

5.17 Risposta al quesito 17

5.18 Risposta al quesito 18

5.19 Risposta al quesito 19

5.20 Risposta al quesito 20

5.21 Risposta al quesito 21

5.22 Risposta al quesito 22

5.23 Risposta al quesito 23

5.24 Risposta al quesito 24

5.25 Risposta al quesito 25

5.26 Risposta al quesito 26

5.27 Risposta al quesito 27

5.28 Risposta al quesito 28

5.29 Risposta al quesito 29

5.30 Risposta al quesito 30

5.31 Risposta al quesito 31

5.32 Risposta al quesito 32

5.33 Risposta al quesito 33

5.34 Risposta al quesito 34

6. Conclusioni

7. Allegati

1. PREMESSA

All'Udienza del 25 Ottobre 2025, il Giudice, Dott.re Stefano Bonato nominava il sottoscritto, Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni, con studio in Capranica (Vt) alla Piazzetta Andrea Vanni 1, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al numero A-804, C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati.

2. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c., assegna il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

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 effettuati nei 20 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 d'acquisto 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 seguita ,specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subasati.*

- 4. **predisponga** sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)*
- 5. **acquisisca** ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della richiesta;*
- 6. **consulti** i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o Residenza dell'esecutato (e/o il registro dell'impresa, nel cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato dello stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore).*
- 7. **descriva, previo necessario accesso** l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc)corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

- 8. accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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 l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso 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 staus quo ante operam (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10. segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene comuni o comunque non pignorate (da specificarsi anche altresì graficamente), procedendo anche a frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziandone ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultano 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 abitativi;
- 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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 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 in nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

- 16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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; 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;**
- 19. dica, se l'immobile è pignorato **solo pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo 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 provvedendo agli 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 Legge 3 Giugno 1940, n°1078;**
- 20. accertarti 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 l'Esperto dovrà indicare 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 esigenze primarie proprie coniuge e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**, si precisi che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso sia occupato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca una seconda casa;*

22. *ove l'immobile sia occupato bile 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 nove 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 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; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come 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 di 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24. determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di beni 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** a suo giudizio quali siano 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 conferimento dell'incarico, l'ufficio valuterà le revoca dall'incarico,e l'art.52 Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29. invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R 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 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'art. 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;**

- 30. depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione di 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 del C.D. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituita 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. intervenire 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 che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
- 33. allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze 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 documenti in doppia versione –

integrali 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 in triplice copia, adeguata e dettagliata 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 e al decreto di trasferimento;*

35. *allegare* *alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f. Copia atto di provenienza*
- g. Quadro sinottico in triplice copia*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

3. ELENCO ALLEGATI

1a. giuramento e quesito; 1b. nomina CTU; 1c. nomina Custode

2. Atto di pignoramento a cura dell' Avv Carbonetti Fabrizio

già presente in atti;

3a. Verbale di sopralluogo del 21 Novembre 2024 e 3b. del 2 Dicembre 2024

4 Atto di precetto e Decreto ingiuntivo Avv. Carbonetti Fabrizio Associati **già**

presente in atti;

5 Documentazione Catastale;

5a Visure per soggetto, elenco immobili Sig.re ; 5b Visura storica per immobile; 5c estratto di mappa e visura planimetrica; 5d planimetrie catastali; 5e ispezioni ipocatastali

6 Documentazione notarile;

6a Atto di compravendita per notar Dott.ssa PAOLETTI LAURA Rep. 18436 Racc. 8188 Registrato e trascritto all' Ufficio Registro di Viterbo in data 20 Gennaio 2021 al n° 995/784

6b. Atto di compravendita per notar Dott.ssa LANZILLO PAOLA del 18/11/2008, rep. 22764/14723, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì 24/11/2008 ainn.19686/13994;

6c. atto di compravendita per notar Dott.re VALERIO PANTANO del 10/01/2003, rep.52282, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì 15/02/2003 ai nn.3258/2786;

6d Attestazione di conformità della certificazione notarile a cura della Dott.ssa LANDOLFO MARIA notaio in Napoli

7a Certificati di Residenza e Stato Civile; 7b Estratto di Matrimonio; 7e contratto di affitto

8. Amministrativo e strutturali:

8a Permesso di Costruzione; 8b Integrazione; 8c deposito opere strutturali; 8d Trasmissione Certificato di collaudo; 8e frontespizio certificato di Collaudo; 8f richiesta del certificato di rispondenza delle opere a lavori ultimati

9. Quotazioni di riferimento (O.M.I);

10. Elaborato fotografico prodotto dal C.T.U.,

11. Accesso agli atti Comune di Sutri e stralcio PRG

12. Valutazioni Agenzie immobiliari Locali

13. Rappresentazione difformità rilevate

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO

Verbale di sopralluogo 21.11.2024

In data 21 Novembre del 2024 il C.T.U., alle ore 19.30, si reca nei luoghi oggetto di tale Esecuzione Immobiliare in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] 01013 Sutri in presenza del Custode Avv. Francesco Coletta e degli affittuari dell'immobile Sig.re [REDACTED] titolare del contratto di affitto **(Cfr. All.7c)** Ha effettuato un sopralluogo all'interno dell' immobile oggetto di tale esecuzione immobiliare rilevando lo stato dei luoghi tramite un rilievo fotografico; il presente verbale termina alle ore 20.15 della data odierna. **(Cfr. All.3a)**

Verbale di sopralluogo 02.12.2024

In data 21 Novembre del 2024 il C.T.U., alle ore 19.00, si reca nei luoghi oggetto di tale Esecuzione Immobiliare in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] 01013 Sutri in presenza del Custode Avv. Francesco Coletta Ha effettuato un sopralluogo all'interno del garage oggetto di tale esecuzione immobiliare rilevando lo stato dei luoghi tramite un rilievo fotografico; il presente verbale termina alle ore 19.30 della data odierna. **(Cfr. All.3b)**

4.2 INDAGINI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo – sono state eseguite, telematicamente, le visure storiche per soggetto, per immobile e planimetrica dei beni degli esecutati indicati nell' Atto di pignoramento **(Cfr. All.2).**

4.3 INDAGINI URBANISTICHE

Presso il Comune di Sutri è stata richiesta copia di tutta la documentazione necessaria da cui si evince che il bene oggetto di tale esecuzione immobiliare

non è gravato da alcun vincolo ed è stato realizzato nel rispetto delle norme previste dal P.R.G vigente riportato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruzione e successive integrazioni **(Cfr.All.8a,b)** in cui si evince che il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento non è gravato nè da censo nè da uso civico ed è conforme allo strumento urbanistico vigente **(Cfr. All.11b)**.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE

Si trasmettono in allegato le ispezioni ipocatastali relative al bene dell' esecutato Sig.re [REDACTED] distinto al N.C.E.U. [REDACTED] Part. 1129 sub.6 e sub.13 Via Ciro Cispi Landi [REDACTED] 01015 Sutri (Vt) **(All.5d,e)**

4.5 INDAGINI NOTARILI

Atto di compravendita Rep. 18436 Racc. 8188 Registrato e trascritto all' Ufficio Registro di Viterbo in data 20 Gennaio 2021 al n° 995/784 Dott. ssa Anna Laura Paoletti **(Cfr.All.6a)**.

Atto di compravendita a cura del Notaio Dott.ssa Paola Lanzillo del 18/11/2008 Rep 22764/14723 e trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 24/11/2008 al n° 19686/13994 **(Cfr.All.6b)**.

Attestazione di conformità della certificazione notarile a cura della Dott.ssa Maria Landolfo notaio in Napoli **(Cfr.All.6c)**

5. RISPOSTA AI 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 effettuati nei 20 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***

Dalla verifica effettuata dal C.T.U. la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta depositata in atti e completa.

Sulla base della documentazione ipocatastale presente in atti, in particolar modo dalla certificazione sostitutiva del certificato ipocatastale risultano le iscrizioni e trascrizioni riguardanti i beni in argomento dell'esecutato Sig.re ; (Cfr. All.5.d),

***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 a seguito del confronto tra la documentazione catastale riportata nell'atto di pignoramento a cura dello Avv. Carbonetti Fabrizio **già presente in atti (cfr. All.2)** con quella reperita dal sottoscritto **non** ha constatato difformità per una corretta identificazione dei beni

***3. consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari,** verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'acquisto 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 seguita ,specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subasati.*

Come da ispezione ipotecaria telematica precedentemente riportata al punto 1 del quesito il sottoscritto ha verificato che quelle riportate sono le trascrizioni e iscrizioni

anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento; il sottoscritto riassume brevemente e conferma quanto riportato nell'attestazione di conformità della certificazione notarile già presente in atti e comunque riportato nella propria relazione tecnica (**Cfr. All. 6c**), riportando che l'esecutato il Sig.re [REDACTED] nato a Roma il 12./05/1966 ha acquistato il beni oggetto di esecuzione immobiliare mediante atto di compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Anna Laura Paoletti Rep. 18436 Racc. 8188 Registrato e trascritto all' Ufficio Registro di Viterbo in data 20 Gennaio 2021 al n° 995/784 (Cfr. All. 6a), con il quale la **Sig.ra** [REDACTED] nata ad Asmara in Etiopia 12/08/1944 acquista la quota di 1/1 di usufrutto sua vita natural durante e il **Sig.re** [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni acquista la nuda proprietà da [REDACTED] nata a Londra in Gran Bretagna il 02/08/1955.

Il Diritto di usufrutto della Sig.ra [REDACTED] sui beni succitati cessa con il decesso avvenuto il 24/04/2017

Alla Sig.ra [REDACTED] tali beni sono pervenuti per acquisto fatto dal **Sig.re** [REDACTED] nato a Roma il 19/03/1928 mediante atto di compravendita a cura del Notaio Dott.ssa Paola Lanzillo del 18/11/2008 Rep 22764/14723 e trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 24/11/2008 al n° 19686/13994 (Cfr. All. 6b).

Al Sig.re [REDACTED] i succitati beni sono pervenuti per acquisto fatto dal **“Consorzio Imprese Ristrutturazioni e Costruzioni Edilizie srl (C.I.R.C.E srl)** in virtù dell'atto di compravendita a cura del Notaio Dott.re Valerio Pantano del 10/01/2003 Rep 52282 e trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 15/02/2003 al n° 3258/2786 (Cfr. All. 6c).

Tali beni risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di:

Verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17/07/2024 ai nn 11411/9366 e ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 20/01/2012 ai nn 996/72 con atto notarile pubblico a cura del Notaio Dott.ssa Anna Laura Paoletti del 17/01/2012 Rep 18437/8189.

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)

Si consulti quanto riportato in allegato (**Cfr. All.5d**) o precedentemente esposto al punto 1 del 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della richiesta;

Alfine di individuare con esattezza il bene immobile del debitore Sig.re Xxxxxx il sottoscritto riporta in allegato la planimetria catastale (**Cfr. All.5c**) generale ed una vista aerea desunta da Google maps (**Cfr. All.12**) ed la documentazione fotografica (**Cfr. All.10**). Inoltre il sottoscritto riporta anche la licenza edilizia (Permesso di costruzione e successive integrazioni) (**Cfr. All.8 e seguenti**) il cui rilascio della assicura l'inesistenza di livelli, usi civici e censo sul terreno al di sopra del quale è stato realizzato l'intero complesso edilizio e pertanto il bene immobile oggetto esecuzione immobiliare non è gravato ne da censo ne da uso civico ne da livello.

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

Il soggetto esecutato Sig.re  proprietario dei beni distinti al N.C.E.U. 
Part. 1129 sub.6 e sub.13 in Via Ciro Cispi Landi  01015 Sutri (Vt) come risulta dalle ispezioni catastali (**Cfr. All.5 e seguenti**) risulta coniugato in regime di

comunione dei beni ma non risiedono nell'immobile sopracitato.

Si riporta in allegato il riassunto dell'estratto di matrimonio **(Cfr. All.7b)** e il certificato di residenza e stato di famiglia **(Cfr. All.7a)**.

7. descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Descrizione del bene. l'immobile del soggetto esecutato Sig.re [REDACTED] è individuato al N.C.E.U. [REDACTED] Part. 1129 sub.6 e sub.13 in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] 01015 Sutri (Vt) **(All.5 e seguenti)**.

Tale bene appartiene ad un complesso immobiliare distinto al N.C.E.U. al [REDACTED] Part.1129 in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] nel Centro abitato di Sutri .E' costituito da 8 unità immobiliari ad uso abitativo (quattro per piano) e due attività commerciali al piano terra.

Il piano interrato è ad uso cantina e autorimessa con box privato costituito da 9 box con serranda automatica e manuale, al piano terra è presente l'accesso pedonale all'immobile costituito da un vialetto pavimentato con fioriere laterali fino ad un portone a vetri comandato da citofono e videocitofono; mediante un disimpegno si raggiunge il corpo scala ascensore; le attività commerciali al piano terra sono accessibili solamente dall'esterno del fabbricato; il piano primo e secondo sono costituito da abitazioni ad uso residenziale; un corpo scala con ascensore permettono la comunicazione dall'interno dal piano seminterrato ad uso autorimessa.

Il fabbricato è realizzato con travi e pilastri in cls.a, solai in laterocemento, compreso quello di copertura che è stato realizzato a falda inclinata con manto di tegole in

laterizio di tipo portoghesi; il rivestimento esterno è fatto in cortina con mattoncini in laterizio e fasce marcapiano con tinta bianca opaco. Gli infissi sono in legno con vetro camera e dotate di persiane in legno

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare individuato al piano primo interno 4 ed è costituito da

- zona giorno dotato di uno spazio destinato a soggiorno con angolo cottura e terrazzo
- zona notte costituita da una camera da letto con accesso sul terrazzo un bagno e una cameretta

Il riscaldamento è autonomo mediante caldaia esterna a gas con funzione riscaldamento dell'acqua calda sanitaria. Impianto idrico e sanitario regolari.

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 contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Nell' Atto di Pignoramento a cura dell' Avv Carbonetti Fabrizio i beni oggetto di pignoramento in esecuzione immobiliare consentono la corretta individuazione del bene; i dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con i dati reali come risulta dalla documentazione allegata **(Cfr. All.2 già presente in atti).**

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 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 staus quo ante operam (tompagnatura o altro) all'uopo;

Come si può desumere sia dall'attestazione di conformità della certificazione notarile sia dagli atti di compravendita dei beni immobili dell'esecutato Sig.re  (Cfr. **All.6a,b**) e sia dalle ricerche catastali e ipocatastali fatte dal Sottoscritto Scrivente (Cfr. **All.5 e seguenti**) oggetto di esecuzione immobiliare, tali beni risultano completamente individuati.

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

Il C.T.U. ha notato che non sono presenti altri immobili iscritti nell'atto di pignoramento degli esecutati; gli immobili contigui o i locali adiacenti non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato;

11. precisi, anche nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi,

se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

L'immobile staggito (pignorato) distinto a N.C.E.U. al [REDACTED] Part. 1129 sub.13 e 6 ,individuato in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] 01015 Sutri (Vt) deriva da un'unica e maggiore consistenza rispetto a quella attuale, in quanto appartiene ad un complesso immobiliare (distinto al N.C.E.U. al [REDACTED] Part.1129) costituito da quattro 8 appartamenti al piano primo e secondo e 2 attività commerciali al piano terra e 9 garage al piano seminterrato che nel corso del tempo hanno subito un frazionamento e sono censiti regolarmente al Catasto dei Fabbricati come precedentemente riportato **(Cfr. All.5 e seguenti)**

***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 abitativi;*

I beni oggetto di tale esecuzione immobiliare non necessitano di alcuna variazione catastale e pertanto coincidono con la situazione catastale in atti.

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

l'immobile del soggetto esecutato Sig.re [REDACTED] è individuato al N.C.E.U. [REDACTED] Part. 1129 sub.6 e sub.13 in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] 01015 Sutri (Vt) ricade in zona in Zona B1 (COMPLETAMENTO URBANO) come previsto dal Vigente P.R.G. del Comune di Sutri e non ricade in zona vincolata **(Cfr. All.5 relazione tecnica);**

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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;

Il bene immobile oggetto di pignoramento individuato nel Comune di Sutri distinto al N.C.E.U.  Part. 1129 sub.6 e sub.13 in Via Ciro Cispì Landi  01015 Sutri (Vt) pur essendo presente delle lievi difformità all'interno dell'abitazione di cui sopra che risultano, a detta dello scrivente, sanabile mediante una CILA IN SANATORIA e una Dichiarazione di mancato pregiudizio statico

Tali difformità tra lo stato di progetto presente nella Variante alla Concessione Edilizia del 11 Dicembre del 2001 sia in pianta che in prospetto (**Cfr.All.14**) e lo stato attuale riportato nella planimetria catastale estratta dal CTU (**Cfr.All.5d**) riguardano :

- la presenza di una finestra a nastro sia nella cameretta che nel bagno le quali non sono state riportate sugli elaborati planimetrici ma solo su quelli prospettici del progetto in variante; tali finestre non hanno la forma delle finestre riportate nel prospetto in variante e pertanto non coincidono con lo stato attuale.
- Il locale angolo cottura anche se aperto su un lato come rilevato al momento del sopralluogo e come riportato sulla planimetria catastale riportando fedelmente la situazione attuale, presenta delle tramezzature laterali difformi dallo stato di progetto rilevato nella variante alla Concessione Edilizia sopracitata.

Pertanto come accennato poco fa, per regolarizzare tali difformità è sufficiente presentare di una CILA in SANATORIA e se necessario una dichiarazione di mancato pregiudizio statico ai sensi dell'art. 35 della legge n. 47/85, dell'art. 39 co 4 della legge n. 724/94 e dell'art. 4 della legge regionale n. 12/04 - (Ordine di Servizio UCE n. 981 del 28/02/2013) a firma di tecnico abilitato i cui costi ammontano :

1.000,00 € per la sanzione amministrativa +

90.00 € per i diritti di istruttoria +

2.000.00 € compenso per il progettista

(progetto + dichiarazione di mancato pregiudizio statico)

TOTALE 3.990,00 € approssimato 4.000,00 €

Tale è l'importo che il sottoscritto ritenga debba essere detratto dal valore complessivo effettivo di stima (Vceff)

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 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 in nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il sottoscritto ha verificato durante l'accesso presso gli uffici del Comune di Sutri che sono presenti domande di condono o sanatoria relative al fabbricato individuato in Via
Ciro Cispi Landi  01015 Sutri (Vt) di cui l'appartamento e il box auto distinto al
N.C.E.U. al  Part. 1129 sub.13 e 6 ne fanno parte **(Cfr.All.8 e seguenti)**

16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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;

Il bene immobile sito in Via Cirio Cispi Landi  01015 Sutri (Vt) distinto al

N.C.E.U. al [REDACTED] Part. 1129 sub.13 e 6 di proprietà del Sig.re [REDACTED] esecutato non risulta gravato nè da censo nè da uso civico o livello come si evince indirettamente dal Permesso di costruzione e successiva integrazione e direttamente dalla copia dell'atto di vendita del terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio di cui il bene degli esecutati fa parte **(Cfr. All.6b)**

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

Si è in presenza di Condominio, l'unico procedimento giudiziario in atto è quello relativo all'atto di pignoramento del bene dei debitori riportato in allegato; come riferito dall'amministratore Dott.re [REDACTED] con sede in via Blera 23 01019 Vetralla le spese ordinarie del comndominio ammontano a circa 4.000,00 € /annue

18. dica se è 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;

Il Sottoscritto ritiene che non sia possibile vendere il beni immobili oggetto di pignoramento in più lotti

19. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo 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 provvedendo agli 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 Legge 3 Giugno 1940, n°1078;

Il bene immobile sito in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] 01015 Sutri (Vt) distinto al N.C.E.U. al [REDACTED] Part. 1129 sub.13 e 6 di proprietà del Sig.re [REDACTED] esecutato non risulta pignorato pro quota e non è divisibile.

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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Il Bene immobile oggetto di tale Esecuzione immobiliare è di proprietà dell'esecutato Sig.re [REDACTED] divenuto pieno proprietario a seguito del decesso della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] il 24.07.2017 proprietaria della nuda proprietà come i evince dall'atto di acquisto
(Cfr. All. 6a)

Il sottoscritto ha verificato che risulta registrato un contratto di affitto all'agenzia dell'entrate al N°18032209593721804 in data 22/03/2018 ed il cui canone locativo risulta pari a € 400/00 al mese in linea con il canone locativo locale. Canone annuo di locazione pari a 4.800,00 €

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

Il Bene oggetto di pignoramento è occupato dai debitori 
, mediante contratto di affitto regolarmente registrato all'agenzia dell'entrate al N°18032209593721804 in data 22/03/2018 ed il cui canone locativo risulta pari a € 400/00 al mese in linea con il canone locativo locale. Canone annuo di locazione pari a 4.800,00 €

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

Il bene immobile sito in Via Ciro Cispì Landi  01015 Sutri (Vt) distinto al N.C.E.U. al  Part. 1129 sub.13 e 6 di proprietà del Sig.re  esecutato ed attualmente è reso in affitto mediante contratto ai Sig. 

 regolarmente registrato all'agenzia dell'entrate al

N°18032209593721804 in data 22/03/2018 ed il cui canone locativo risulta pari a € 400/00 al mese in linea con il canone locativo locale. Canone annuo di locazione pari a 4.800,00 €

23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertarti** l'esistenza di vincoli o di 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Il bene immobile sito in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] 01015 Sutri (Vt) distinto al N.C.E.U. al [REDACTED] Part. 1129 sub.13 e 6 di proprietà del Sig.re [REDACTED] eseguito ricadono in zona in Zona B1 di COMPLETAMENTO URBANO come previsto dal Vigente P.R.G. del Comune di Sutri e non ricade in zona vincolata (**Cfr. all.8 e seguenti**); il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale costituito da quattro villini a schiera, di cui il bene pignorato fa parte, **non risulta gravato nè da censo nè da uso civico o livello** come si evince indirettamente dalla Concessione Edilizia e successiva integrazione (**Cfr. all.8 e seguenti**)

24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato

di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

PREMESSA

Lo scrivente ha proceduto alla valutazione dei beni dopo aver eseguito i sopralluoghi, esperiti gli accessi presso i competenti Uffici, compiuti i rilievi ed assunte le opportune informazioni; preliminarmente alla valutazione dei beni si è proceduto alla loro ricognizione ed individuazione.

Il bene immobile sito in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] 01015 Sutri (Vt) distinto al N.C.E.U. al [REDACTED] Part. 1129 sub.13 e 6 di proprietà del Sig.re [REDACTED] esecutivo ricadono in zona in Zona B1 di COMPLETAMENTO URBANO come previsto dal Vigente P.R.G. del Comune di Sutri presenta, come già riferito ai punti precedenti delle lievi difformità tra il progetto di variante alla Concessione Edilizia n°4747 presentata in data 11 dicembre 2001 e lo stato attuale relativo al sopralluogo effettuato dal sottoscritto scrivente in presenza dell'Avv. Francesco Coletta Custode giudiziario del bene in esame (Cfr.AII.3).

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto di quanto previsto dalle seguenti normative di riferimento:

- norma ISO 9836 “indicatori di superfici e di volume”;
- consultazione Agenzie immobiliari locali (**Cfr. AII.12**);
- indicazioni fornite dai dati O.M.I. (**Cfr. AII.9**)

Superficie Lorda coperta (SLC): superficie di u.i. o di pertinenze, ottenuta dalla somma del 100% della superficie calpestabile, del 100% di muri interni e perimetrali esclusivi, del 50% muri perimetrali confinanti. Sulla base del rilievo effettuato dal C.T.U., risulta la seguente quantificazione delle superfici:

METODOLOGIA DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

ABITAZIONE : [REDACTED] Part. 1129 sub.6

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale

dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. La banca dati dell'Agenzia del Territorio per i locali commerciali, in stato di conservazione normale, siti in *zona D1 Periferica in espansione* fornisce una quotazione minima di €/mq 1.100,00 ed una quotazione massima di €/mq 1.700,00 quindi una quotazione prudentiale di **€/mq 1.200,00 (cfr. All.9a)**.

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per immobili simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media fatta su 10 immobili è pari ad **€/mq 1.260,37 (cfr. All.10)**. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 5% ($€ 1.260,37 - € 63,01 = € / mq 1.197,37$).

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, per ottenere:

$$Q_m = (€/mq 1.150,00 + €/mq 1.260,37) / 2 = 2.410,37 €/mq / 2 = \mathbf{€/mq 1.205,18}$$

CONTEGGI DI STIMA

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V	
V = SCn x Qm = mq 77,00 x €/mq 1.205,18 =	€ 92.799,24

Pertanto

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Vceff	
Vceff = € 92.799,24 - € 4.000,00 =	€ 88.799,24

GARAGE / BOX AUTO : Part. 1129 sub.13

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. La banca dati dell'Agenzia del Territorio per i locali commerciali, in stato di conservazione normale, siti in *zona D1 Periferica in espansione* fornisce una quotazione minima di €/mq 550,00 ed una quotazione massima di €/mq 750,00 quindi una quotazione prudenziale di **€/mq 620,00 (cfr. All.9a)**.

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per immobili simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media fatta su 2 garage box/auto è pari ad **€/mq 700 (cfr. All.10)**. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 5% (€ 700,00 – € 35,00) = **€/mq 665,00**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 620,00 + \text{€/mq } 665,00) / 2 = 1.285,00 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 642,50$$

CONTEGGI DI STIMA

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di

riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V	
Vceff = SCn x Qm = mq 24 x €/mq 642,50 =	€ 15.420

Pertanto Il Valore Commerciale Effettivo abitazione + garage Vceff = € 88.799,24 + € 15.420 = € **104.219,24**

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 dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di beni 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

E' stata fornita ampia risposta al quesito precedente

26. indichi a suo giudizio quali siano le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile

Secondo il sottoscritto Il bene immobile sito in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] 01015 Sutri (Vt) distinto al N.C.E.U. al [REDACTED] Part. 1129 sub.13 e 6 di proprietà del Sig.re [REDACTED] esecutato ricadono in zona in Zona B1 di COMPLETAMENTO URBANO come previsto dal Vigente P.R.G. del Comune di Sutri ha ottime possibilità di essere collocato sul mercato immobiliare sia per la sua ubicazione ubicato a pochi passi dal centro storico di Sutri in un contesto attrezzato per la presenza di servizi, sia per la

vocazione storico-turistica, (Anfiteatro Etrusco/Romano, Mitreo) enogastronomica (tradizione culinaria locale) e paesaggistica (esursioni lago di Vico, e Bracciano, è metà di sosta della Via Franchigena)

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

A detta del sottoscritto il canone di affitto del bene dell'esecutato Sig.re  non risulta inadeguato ma in linea con i canoni di affitto locali

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 conferimento dell'incarico, l'ufficio valuterà le revoca dall'incarico,e l'art.52 Testo Unico Spese Giustizia);

Il Sottoscritto deposita telematicamente all' Ufficio della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari inviando copia della bozza della relazione tecnica rispondendo a tutti i quesiti come da verbale di giuramento (Cfr. All.1), inviando altresì la medesima alle parti tramite Posta Elettronica Certificata

29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R 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 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'art. 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**;*

Il sottoscritto in qualità di C.T.U. nella data odierna invia al custode ed ai creditori, nonché al debitore di cui possiede indirizzo mail la sua relazione comprensiva degli allegati.

***30. depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art, 569 c.p.c. per l'emissione di 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 del C.D."busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituita 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*

Il C.T.U. depositerà entro 30 gg prima dell'udienza dell'udienza fissata ex art, 569 c.p.c. per l'emissione di ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (oltre una copia uso ufficio);

31. intervenire 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;

Il sottoscritto è disponibile a intervenire all'udienza qualora venisse richiesto il suo contributo.

32. predisponga, *al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica)redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Il Sottoscritto ha redatto una copia senza le generalità del debitore relativo a consulenza tecnica d'ufficio, Quadro sinottico, relazione sintetica e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo.

33. allegghi *alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze 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 documenti in doppia versione – integrali e privacy – laddove siano presenti fotografie ritreanti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)*

La documentazione fotografica è presente come allegato alla C.T.U. **(Cfr. All.10)**

34. *provvedere a redigere su apposito foglio in triplice copia, adeguata e dettagliata 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 e al decreto di trasferimento;*

E' stata redatta dal sottoscritto su foglio in triplice copia un'accurata e dettagliata relazione in merito a quanto richiesto tra i punti da 1-6.

35. *allegare alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f. Copia atto di provenienza*
- g. Quadro sinottico in triplice copia*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

è stato allegato alla relazione quanto richiesto ai punti del presente quesito.

6. CONCLUSIONI

Il soggetto esecutato Sig.re  proprietario dei beni distinti al N.C.E.U.

 Part. 1129 sub.6 e sub.13 in Via Ciro Cispì Landi  01015 Sutri (Vt) Il sottoscritto a seguito della consultazione catastale telematica non ha constatato

Conformità
Atto di
Pignoramento

difformità tra i dati attuali catastali indicati nell'atto di pignoramento (**cfr. All.5 e seguenti**) e l'idoneità degli stessi per una corretta identificazione;

Il bene immobile oggetto di pignoramento risulta acquistato mediante atto di compravendita (**Cfr All.6a**)

Conformità alle
autorizzazioni e
concessioni
amministrative

Non risulta conforme alla Concessione Edilizia e variante ma è possibile sanare tale difformità mediante una CILA IN SANATORIA ed adeguare così la Variante alla planimetria catastale che coincide con lo stato attuale

E' possibile la vendita in un lotto unico.

Vendita in lotto
unico

L'immobile del soggetto esecutato Sig.re [REDACTED] è individuato al N.C.E.U. [REDACTED] Part. 1129 sub.6 e sub.13 in Via Ciro Cispì Landi [REDACTED] 01015 Sutri (Vt) ricade in zona in Zona B1 (COMPLETAMENTO URBANO) come previsto dal Vigente P.R.G. del Comune di Sutri e non ricade in zona vincolata (**Cfr. all.5 relazione tecnica**);

Vincoli
urbanistici

il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale costituito da quattro villini a schiera, di cui il bene pignorato fa parte, **non risulta gravato nè da censo nè da uso civico o livello** come si evince indirettamente dal Permesso di costruzione e successiva integrazione

Non esistono vincoli di altra natura.

Vincoli di altra
natura

Considerando che le spese computate precedentemente per sanare il bene ammontano a 4.000,00 €

Stima

Per quanto riguarda l'abitazione si ha che

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V	
$V = SCn \times Qm = mq\ 77,00 \times €/mq\ 1.205,18 =$	€ 92.799,24

Pertanto

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Vceff	
$Vceff = €\ 92.799,24 - €\ 4.000,00 =$	€ 88.799,24

Per quanto riguarda il garage / Box auto

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V	
Vceff = SCn x Qm = mq 24 x €/mq 642,50 =	€ 15.420

Pertanto Il Valore Commerciale Effettivo totale abitazione + garage cioè

Vceff tot = € 88.799,24 + € 15.420 = € 104.219,24

NOTE URGENTI:

Anche se la documentazione prodotta risulta congruente con i quesiti posti, tuttavia il sottoscritto si riserva di integrare la presente relazione con ulteriore documentazione (atto Dott Pantano in attesa di ricezione dalla conservatoria e atto Dott.ssa Lanzillo più volte richiesto ma ancora non ricevuto)

Dalla consultazione dell'ultimo atto di acquisto (**Cfr.All.6a art.4 pag.9**) è emerso che viene richiamata una concessione edilizia in sanatoria con tanto di riferimenti rilasciata dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Sutri in data 29 Ottobre 2001 al N°268088 (protocollo 000007694).

Il sottoscritto durante l'accesso al Comune di Sutri con l'ausilio e la disponibilità dei tecnici del comune di Sutri, dopo innumerevoli ricerche, è emerso che NON ESISTE alcun riferimento alla pratica edilizia dell'esecutato riportata in tale atto. Il sottoscritto ritiene o che sia stato riportato un refuso nell'atto di acquisto sopracitato oppure che il protocollo riportato non sia associato al bene dell'esecutato.

Il sottoscritto deposita telematicamente al Tribunale ed alle parti tramite pec o raccomanda la suddetta bozza di relazione che si compone di n° 39 pagine e n° 13 allegati.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Capranica (Vt), 30 Maggio 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni