

TRIBUNALE DI VITERBO ES. IMMOBILIARE n° 43/2018

ESECUTATI

nato a _____ il _____
C.F.: _____

nata a _____ il _____
C.F.: _____

[REDACTED]

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CUSTODE:

Dott. Avvocato Alfonsina LAMORATTA
Via Monte Bianco n° 14, Viterbo 01100
tel. 0761 341922, fax. 0761 344146
email: avv.lamoratta@libero.it
PEC: alfonsinalamoratta@pec.ordineavvocativiterbo.it



PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili Immobiliari, è in corso la procedura immobiliare promossa da [redacted] già [redacted] pa, con s [redacted]

[redacted]
rappresentata e difesa da [redacted] d [redacted]

[redacted] e [redacted]
associato alla difesa [redacted] elegge domicilio presso l'Avv.

[redacted] /ia [redacted]
in danno a _____ nato a _____, C.F.: _____ e
_____ nata a _____ il _____, C.F.: _____, t [redacted]

IMMOBILE PIGNORATO: sito nel Comune di **Vetralla (VT)**, Via Cassia Interna n° 133, casa di abitazione al terzo piano, composta di sei vani catastali, confinante con la strada di accesso, Via Fantozzini, proprietà _____, proprietà _____ o loro aventi causa, riportata al NCEU di Vetralla al Fg. 22, part. 530 sub 6, part. 531 sub 8, part. 533 sub 12 graffate (ex Fg. 1, part. 530 sub 6, part. 531 sub 8, part. 533 sub 12 graffate) Categoria A/4, classe 4, vani 6, RC € 325.37.

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato la Sottoscritta Consulente Tecnico di Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare 43/2018 ed ha fissato l'**udienza delle parti per il 24/01/2019**.

In data **07/06/2018**, la sottoscritta, ha assunto effettivamente l'incarico, sottoscrivendo il verbale di accettazione, ed il Giudice esecutore ha posto i seguenti quesiti, ai quali il CTU risponde, dopo verifiche, raccolte e sopralluoghi:

QUESITI

1. **DOMANDA:** Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.lo 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:



RISPOSTA: Il CTU, in ordine cronologico;

1.1. Prende visione del Certificato Notarile sostitutivo del Certificato Ipotecario, a firma del Notaio [REDACTED] iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese;

1.2. Esegue una prima Ispezione Ipotecaria per immobile e specificatamente per ogni particella pignorata (Fg. 22 part. 530 sub 6, part. 531 sub 8, part. 533 sub 12), una seconda Ispezione Ipotecaria per nominativo rispettivamente per gli esecutati _____, ed infine una terza Ispezione Ipotecaria sempre redatta per ogni particella pignorata al Fg. 1 part. 530 sub 6, part. 531 sub 8, part. 533 sub 12, cioè richiedendo la visura al Foglio 1 piuttosto che al Foglio 22, cioè prima del 12/12/2011, e quindi della BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.

1.3. Acquisisce gli Atti di Passaggio di proprietà e le relative Note di Trascrizione relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 14/03/2018.

1.4. Il CTU conferma che la documentazione di cui all'art. lo 567, 2° comma c.p.c., relativa al certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari è completa, copre nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

2. **DOMANDA:** 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 dell'esatta identificazione;

RISPOSTA: durante un primo accesso presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, eseguito in data 15 giugno 2018, il CTU acquisisce:

2.1. Stralcio di mappa attuale;

2.2. Planimetria catastale;

2.3. Visura storica del bene pignorato;

2.4. Visura per soggetto degli esecutati;

2.5. Visure dei confinanti;

2.6. Non è agli atti alcun Elaborato Planimetrico.

2.7. In un secondo momento, in data 07/08/2018 il CTU richiede di visionare la Busta cartacea della Partita 3837 (3854, 92), contenente le planimetrie antecedenti: risulta uno STATO ANNULLATO relativo ad un vano in Via Cassia Interna 133 terzo piano, di proprietà _____, identificato al Foglio 1 particella 533



sub 11, A/4 cl. 4, consistenza 1 vano (risulta essere un vano dell'attuale appartamento). È presente anche un altro STATO ANNULLATO relativo al Foglio 1 part. lla 531/6 e 533/9, 530/5 sito in Via Cassia Interna 133 terzo piano interno 4, di proprietà _____, con _____ una cucina ed un bagno (risulta essere la rimanente parte dell'attuale appartamento). Risulta poi una planimetria, antecedente a quella catastale attuale, sempre a nome _____, costituito da tre camere una cucina ed un bagno (risulta essere la rimanente parte dell'attuale appartamento), identificata al Foglio 1 part. lla 531/6 e 533/9, 530/5 sito in Via Cassia Interna 133 terzo piano.

2.8. Dopo aver acquisito i suddetti documenti il CTU ha potuto verificare la correttezza dei dati catastali indicati SIA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CHE NELLA TRASCRIZIONE del _____ e attesta che sono idonei al fine della loro esatta identificazione.

2.9. L'IMMOBILE È AD OGGI IDENTIFICATO AL FG. 22 PART. 530 SUB 6, PART. 531 SUB 8, PART. 533 SUB 12.

3. **DOMANDA:** **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 esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

RISPOSTA: Il CTU in data 15 giugno 2018 esegue una prima Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, per immobile pignorato, scegliendo come periodo quello informatizzato che va dal 01/04/1987 al 14/06/2018, ed in seguito una seconda Ispezione Ordinaria per nominativo degli esecutati, presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo, verificando tutti gli Atti Iscritti e Trascritti fino all'Atto trascritto in data anteriore ai venti anni che precedono la trascrizione del pignoramento:

- 3.1. Agli esecutati _____, in regime di comunione dei beni, il bene pignorato è pervenuto con ATTO DI COMPRAVENDITA del _____ NOTAIO Giorgio IMPARATO di Vetralla, REP. _____ da _____ (nato a _____ il _____)



_____) e _____ (nata a _____ il
_____) F: _____), per la quota di ½ ciascuno in quanto in
regime di comunione legale dei beni, sugli immobili siti a Vetralla al Foglio 1 part.
lla 530 sub 6, Foglio 1 part.lla 531 sub 8, Foglio 1 part.lla 533 sub 12. **NOTA DI
TRASCRIZIONE** RG _____ RP _____ **PRESENTAZIONE** _____ del _____
(acquisita e agli atti);

3.2. A _____ l'immobile era pervenuto,

3.2.1. IN PARTE con **ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE** del _____
NOTAIO BENIGNI GIUSEPPE di Città della Pieve, Rep. _____ da _____
(nato a _____ il _____) e _____ (nata a _____ il
_____), su immobili siti a Vetralla Via Cassia Interna 133, censito alla
partita 92, foglio 1 particelle 531/6, 533/9 530/5, costituita da tre camere con cucina e
gabinetto al terzo piano, planimetria a firma _____ **NOTA DI
TRASCRIZIONE** _____ **CONSERVATORIA DI VITERBO** RG _____ RP _____

3.2.2. IN PARTE con **ATTO DI COMPRAVENDITA**, di un vano di casa, del _____
_____ **NOTAIO GIUSEPPE BENIGNI**, da _____ (nato a _____
il _____) e _____ (nata a _____ il _____) su
immobile sito a Vetralla Via Cassia Interna 133, censito alla partita 92, foglio 1
particelle 531/5, 533/8, **NOTA DI TRASCRIZIONE** _____ **CONSERVATORIA
DI VITERBO** RG _____ RP _____

3.3. Il CTU acquisisce tutti gli Atti di cui sopra e relative Note di Trascrizioni.

3.4. Il CTU, dalla lettura approfondita degli atti acquisiti, elabora una breve storia
delle particelle che formano il bene pignorato, a ritroso, partendo dalla visura
storica della particella 530 sub 6, che identifica una delle tre particelle di cui è
costituito il bene pignorato. Alla data del 15/06/2018 il bene risulta censito
catastalmente al foglio 22 particelle graffate 530 sub 6, 531 sub 8 e 533 sub 12,
cat. A/4 cl. 4 consistenza 6 vani superf. catast. 159 mq, totale escluse aree scoperte
155 mq situate in Via Cassia n. 133 piano terzo, di proprietà
_____ per ½ in regime di comunione legale dei beni.

3.5. Dati derivanti da:

3.5.1. **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC** (N.
_____ del 01/12/2016 prot. N. VT _____)

3.5.2. **VARIAZIONE** del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;

3.5.3. **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (N. _____ del 30/09/2014 prot. N. VT
_____)



3.5.4. Variazione BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. [redacted] del 12/12/2011 prot. N. VT [redacted] di stadio in quanto costituita dalla soppressione della particella CEU foglio 1 pla 533 sub 12 per allineamento mappe.

3.5.5. Le particelle suddette derivano dalle particelle graffate 533 sub 12 del foglio 1 e dalle particelle 530 sub 6 e 531 sub 8 del foglio 22, giusta Variazione del 12/12/2011 protocollo n. [redacted] BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N. [redacted] di stadio in quanto costituita dalla soppressione della particella ceu foglio 1 pla 531 sub 8 per allineamento mappe: sempre intestate a _____ per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni.

3.5.6. Le particelle suddette derivano dalle particelle graffate 533 sub 12 e 531 sub 8 del foglio 1 e dalla particella 530 sub 6 del foglio 22, giusta Variazione del 12/12/2011 protocollo n. [redacted] BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N. [redacted] di stadio in quanto costituita dalla soppressione della particella ceu foglio 1 p.lla 530 sub 6 per allineamento mappe: sempre intestate a _____ per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, fino al 12/12/2011.

Tutti intestati a _____ per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, situazione degli intestati dal 12/12/2011 al 15/06/2018.

Situazione degli intestati dal 04/11/2005 al 12/12/2011 a _____ per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni,

3.6. Le particelle suddette derivano dalle particelle graffate 533 sub 12, 531 sub 8 e 530 sub 6 del foglio 1, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;

3.7. Le particelle suddette derivano dalle particelle graffate 533 sub 12, 531 sub 8 e 530 sub 6 del foglio 1, VARIAZIONE del 25/02/1989 in atti dal 07/09/1999 FUSIONE, ALTRE VARIAZIONI n. [redacted]

Particelle intestate dal 25/02/1989 fino al 04/11/2005 a _____ CF: _____) e _____: _____), per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

3.8. Le particelle graffate 530 sub 6, 531 sub 8 e 533 sub 12, derivano dalle particelle 530 sub 5, 531 sub 6, 533 sub 9 e 533 sub 11 del foglio 1, giusta VARIAZIONE DEL 25/02/1989 IN ATTI DAL 07/09/1999 FUSIONE, ALTRE VARIAZ. (N. [redacted]

3.9. Le particelle graffate 530 sub 5, 531 sub 6, 533 sub 9 del foglio 1, derivano da COSTITUZIONE DEL 22/02/1989 in atti dal 25/02/1989 RETTIFICA ERRORE IMPUTABILE ALL'UFFICIO COMMESSO NELLA REGISTRAZIONE DELLA VOLT. [redacted]



3.10. La particella 533 sub 11, soppressa giusta *VARIAZIONE* del 25/02/1989 in atti dal 07/09/1999 *FUSIONE, ALTRE VAR.* [redacted] risulta invariata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

3.11. *STORIA RIASSUNTIVA:*

3.11.1. L'immobile è attualmente identificato al Foglio 22 part. 530 sub 6, part. 531 sub 8, part. 533 sub 12 graffate;

3.11.2. Al momento dell'acquisto da parte degli esecutati, e al momento della iscrizione ipotecaria del [redacted] l'immobile era identificato al Foglio 1 part. 530 sub 6, part. 531 sub 8, part. 533 sub 12;

3.11.3. Al momento della stipula dei due Atti del [redacted] 3 e del [redacted] gli immobili erano identificati al Foglio 1 particelle 531/6, 533/9 530/5, e Foglio 1 particelle 531/5, 533/8. La fusione delle particelle è meglio identificata nella storia catastale sopra descritta.

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

RISPOSTA: *il CTU richiede le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, a carico di _____ sono, in ordine cronologico.*

4.1. **ISCRIZIONE CONTRO** *gli esecutati, per il Diritto di Proprietà per la Quota di 1/2 _____, del [redacted] RP [redacted] RG [redacted] NOTAIO Giorgio IMPARATO REP. [redacted] [redacted] POTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO SU IMMOBILI SITI A VETRALLA, (Via Cassia Interna n. 133 casa di abitazione posta al terzo piano, riportata in catasto al Foglio 1 p.lle graffate 530/6, 531/8, 533/12, consistenza 6 vani) come parte mutuataria e datrice d'ipoteca, quale parte mutuante la [redacted] per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1, con sede principale [redacted] e [redacted]*

[redacted] A garanzia del presente mutuo _____ concedono a favore _____ quale PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA, mentre _____ quale PARTE DATRICE D'IPOTECA. GLI ESECUTATI DICHIARANO DI ESSERE CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.



4.2. TRASCRIZIONE CONTRO gli esecutati del [REDACTED] RP [REDACTED] G [REDACTED]
ESECUTIVO VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI SITI A VETRALLA, REP.
[REDACTED] notificato in data [REDACTED]

5. **DOMANDA:** **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 DPR 380/01, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

5.1. RISPOSTA: *il CTU acquisisce lo stralcio della mappa catastale attuale relativamente al Fg. 22, part. 530 sub 6, part. 531 sub 8, part. 533 sub 12 graffate. Si precisa che il Foglio indicato sulla planimetria catastale è il numero 1, in quanto lo stesso ha mantenuto questa numerazione fino al 12/12/2011, quando poi è stato trasformato nel Foglio 22, d'ufficio. Quindi al momento dell'acquisto del bene da parte degli esecutati, nell'anno 2005, il bene pignorato era identificato al Foglio 1 piuttosto che al Foglio 22.*

6. **DOMANDA:** **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 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);

6.1. RISPOSTA: *il CTU acquisisce l'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO N. [REDACTED] Parte [REDACTED] Serie [REDACTED] Anno [REDACTED] in cui si certifica che il giorno [REDACTED] nel Comune [REDACTED] hanno contratto matrimonio [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e NESSUNA ANNOTAZIONE presente sul detto Certificato, quindi in regime di Comunione legale dei beni. I coniugi, al momento dell'acquisto del bene oggetto di pignoramento, avvenuto il [REDACTED] NOTAIO Giorgio IMPARATO di Vetralla, erano in regime patrimoniale della **COMUNIONE LEGALE DEI BENI**.*

7. **DOMANDA:** **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 etc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

RISPOSTA: UBICAZIONE e DESCRIZIONE GENERALE.

7.1. UBICAZIONE: *L'abitazione si trova al terzo piano di una antica palazzina di tre piani fuori terra, situata lungo Via Cassia Interna 133 (Via Cassia Sutrina), nel Comune di Vetralla Provincia di Viterbo.*

7.2. DESCRIZIONE GENERALE: *Situata nel pieno Centro Storico della cittadina viterbese, di fronte a Palazzo Zelli, edificio storico che ospita gli Uffici Comunali, si affaccia su Piazza del Comune, Piazza Umberto I, attraverso una terrazza, posta al terzo piano. La palazzina di cui fa parte è un immobile signorile, di epoca antecedente al 1967 (si trova nel centro storico della cittadina, i cui edifici risalgono a data sicuramente antecedente al 01/09/1967), intonacata, come usava per gli edifici che si affacciavano sulla Via principale della città. La palazzina fa angolo con il vicolo Fantozzini, quindi l'appartamento ha tre versanti liberi, su cui si aprono le finestre, e che rendono gli ambienti molto ben illuminati. Lo stato delle facciate è buono in quanto le stesse sono state ristrutturate nel 2011. L'accesso avviene su Via Cassia Interna 133, attraverso un maestoso portone in legno, di fattura originale, con ferramenta originale, che conduce ad un primo atrio, coperto con una volta a botte, tutto intonacato, con pavimento in cotto originario ma mal tenuto, percorso il quale si apre uno scalone in peperino, sempre voltato a botte che arriva fino ad un pianerottolo coperto con una volta a crociera, sotto la quale si apre una finestra che dà luce naturale alla scala. Girando ci si ritrova su una ampio ingresso ricoperto con solaio in legno a travetti e tavelle, anche questo in cattive condizioni manutentive. Da questo ampio spazio, molto ben illuminato da finestre, si accede ad una ripida scala in peperino moderno, che conduce al pianerottolo su cui si apre il portone di accesso all'appartamento oggetto della presente perizia estimativa: sulla parete notiamo anche la presenza di una finestra che poi scopriamo essere l'unica apertura di un primo bagno di servizio all'appartamento. Questo ambiente è coperto dal tetto del palazzo, apparentemente in discrete condizioni, ristrutturato nel 1991, realizzato con travi in legno, travetti e pianelle in laterizio. Su questo atrio notiamo la presenza di una vecchia e malmessa scaletta in legno che conduce ad una altana di altra proprietà. Il portoncino dell'abitazione è in legno semi-blindato, in buone condizioni manutentive, e conduce ad un primo spazio di distribuzione, piuttosto ampio, su cui si aprono diverse porte relative agli ambienti di cui è formata la casa. In particolare in questo atrio notiamo la presenza di una scala in legno, ristrutturata, che conduce ad una zona ingresso*



soppalcata, illuminata naturalmente da una finestra, ambiente di buone dimensioni sfruttabile come studio oppure camera da letto, che si affaccia sull'ingresso sottostante attraverso una balaustra in legno. Subito sulla sinistra si apre la porta che conduce al primo bagno, la cui finestra, come abbiamo già detto, si apre sul pianerottolo di ingresso all'abitazione. Da questo atrio si accede di fronte ad un passaggio sormontato da un arco, che conduce al grande salone, da cui si accede a sinistra all'ambiente cucina, piuttosto grande anche questo, dotata di un grande camino e di una terrazza abitabile che si affaccia sul Duomo della Città. Questi ambienti sono pavimentati con piastrelle in cotto originale, sono a due livelli differenti per cui si accede alla cucina salendo due scalini. La terrazza esterna è in buone condizioni, anche se inquinata attualmente dalla presenza dei piccioni infestanti, ed ospita la caldaia, che è stata staccata. Il salone delle feste è molto ampio, molto ben illuminato, da finestre basse, da finestre a tetto e dalla porta finestra che conduce alla terrazza su cui affaccia la cucina. La cucina è anch'essa ben illuminata dalla porta finestra e finestra che si affacciano sulla terrazza adiacente. La copertura, in travi e travetti in legno con pianelle, sembra anche qui, in buone condizioni. Anche il salone è adornato da un grande camino in mattoni e trave in legno, che rende l'ambiente ancora più accogliente. Anche gli intonaci e le tinteggiature delle stanze sono in buone condizioni. Tornando indietro, in corrispondenza dell'atrio di ingresso, notiamo subito sulla destra un passaggio che conduce ad una prima camera, poi al secondo bagno (ben illuminato e rivestito con ceramiche di vecchia fattura) e alla seconda camera, quella padronale, piuttosto grande e illuminata da ben due finestre. L'immobile ha una struttura portante in muratura mista a blocchi di tufo e peperino, con angolo contraffortato, tutte le finestre hanno imbotti in peperino originali, ben conservate, una gronda in peperino molto lavorata e di buona fattura, che avvolge l'immobile lungo tutto il suo perimetro. La facciata principale è dotata di marcapiani in peperino, che abbelliscono e incoronano le finestre. Gli infissi esterni sono in legno, ristrutturati, con gli scuri interni, anche le porte sono in legno, di vecchia fattura ma ben conservate. I rivestimenti dei due bagni e della cucina sono vetusti e da sostituire, mentre i pavimenti, seppure in condizioni non ottimali, sono in cotto ed originali, quindi sarebbero da preservare, dopo appropriato trattamento che consenta di riportare alla luce il loro aspetto originario. L'impianto termico è servito dalla caldaia murale situata sulla terrazza, ora staccata dal servizio, che alimenta radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è completamente fuori norma, non ha quadro elettrico (ci sono quattro quadri vetusti) né tantomeno interruttore salvavita, per cui va completamente rivisitato.

7.3. DATI di CONSISTENZA:



PIANO TERZO		SUP. NR
1. Terrazza		10.60 mq
TOT. SUPERFICIE NR		10.60 mq
PIANO TERZO (h: variabile)		SUP. UTILE
2. Cucina		22.20 mq
3. Salone		39.30 mq
4. Bagno 1		4.30 mq
5. Bagno 2		5.00 mq
6. Camera padronale		15.20 mq
7. Camera 2		20.00 mq
8. Ingresso		13.70 mq
9. Disimpegno		2.80 mq
10. Soppalco		10.50 mq
TOT. SUPERFICIE RESIDENZIALE		133.00 MQ

7.4. **DATI CATASTALI ATTUALI:** NCEU di Viterbo Comune di Vetralla al Fg. 22, part. 530 sub 6, part. 531 sub 8, part. 533 sub 12 graffate (ex Foglio 1 part. 530 sub 6, part. 531 sub 8, part. 533 sub 12 graffate).

7.5. **CONFINI:** il CTU effettua le visure presso l'Agenzia del Catasto di Viterbo, degli immobili facenti parte del fabbricato che ospita il bene pignorato, e degli immobili che presumibilmente (controllo effettuato solo a vista, in quanto non esiste un elaborato planimetrico generale dal quale evincere quali immobili confinano fisicamente con quello oggetto della perizia) sono confinanti fisicamente con esso (questi ultimi saranno identificati in neretto per distinguerli dagli altri).

- 7.5.1. [REDACTED]
proprietà _____;
- 7.5.2. [REDACTED]
proprietà _____;
- 7.5.3. [REDACTED]
proprietà _____;
- 7.5.4. [REDACTED]
_____;
- 7.5.5. [REDACTED]
proprietà _____;
- 7.5.6. [REDACTED]
_____;



- 7.5.7. _____
proprietà _____;
- 7.5.8. _____
proprietà _____;
- 7.5.9. _____
proprietà _____;
- 7.5.10. Foglio 22 Particella 533/14, p. 535/12, p. 536/12 Cat. A/4, Via Cassia piano 2, 3
proprietà _____;
- 7.5.11. Foglio 22 Particella 533/15, p. 534/3, Cat. A/2, Via Cassia 139, 141 piano S1, T, 1,
2 proprietà _____, per la terrazza;
- 7.5.12. Foglio 22 Particella 533/2, Cat. C/1, Via Cassia 135 piano T, 1, proprietà
_____;
- 7.5.13. Foglio 22 Particella 533/7, Cat. A/4, Via Cassia Interna 133 piano 3 proprietà
_____, per l'altana.

Il CTU precisa che la documentazione fotografica viene redatta a parte ed allegata alla presente Relazione.

8. **DOMANDA:** 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 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 8.1. RISPOSTA: si attesta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. La conformità è attestata anche in relazione ai dati catastali, come meglio specificato al punto 5.1.*
9. **DOMANDA:** Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree 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;

9.1. RISPOSTA: *c'è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella relativa alla planimetria catastale. Si precisa, per evitare inutili disguidi, che il Foglio indicato sull'Atto di provenienza del [REDACTED] è il numero 1, mentre ad oggi corrisponde al numero 22. Infatti il Foglio 1 ha mantenuto questa numerazione fino al 12/12/2011, quando poi è stato trasformato nel Foglio 22, d'ufficio. Sulla planimetria catastale, che risulta essere ancora quella presentata il 25/02/1989, ma che continua ad esser l'ultima planimetria in atti, compare ancora il Foglio 1.*

10. DOMANDA: 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;

10.1. RISPOSTA: *negativa.*

11. DOMANDA: 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;

11.1. RISPOSTA: *negativa.*

12. DOMANDA: 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;

12.1. RISPOSTA: *non sono necessarie variazioni catastali. Non è necessaria una variazione catastale in quanto la trasformazione del Foglio da 1 a 22 è stata eseguita d'ufficio.*



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

13.1. RISPOSTA: L'utilizzazione è residenziale/abitativa, l'immobile si trova censito nel P.R.G. di Vetralla alla ZONA A Centro Storico, agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico, ai sensi del D.M. 1444/68.

13.2. Nella lettera del 28/12/1985, con la quale il Comune di Vetralla, richiede al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio in Via Cavalletti, 2 Roma, Prot. 16122, i vincoli archeologici, paesaggistici e monumentali nel Comune di Vetralla, si evince un elenco dei beni privati vincolati, tra i quali non risulta esserci l'edificio oggetto del presente Pignoramento. Non esiste quindi il vincolo storico artistico sul bene pignorato. Si rimanda anche alla risposta al Quesito n°23.

14. DOMANDA: 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;

14.1. RISPOSTA: La collocazione dell'immobile nel pieno Centro Storico della città, accanto alla Piazza che ospita il Duomo e l'antico Palazzo Comunale, conferma la tesi della sua costruzione in data antecedente il 1 settembre 1967, come attestato dalle numerose carte storiche della Città.

14.2. Nell' ATTO DI COMPRAVENDITA del ██████████ NOTAIO IMPARATO REP ██████████ gli acquirenti _____, dichiarano che l'immobile risulta costruito in data antecedente il 1 settembre 1967.

14.3. L'immobile risulta avere ad oggi regolarità edilizia ed urbanistica, ma non esiste Certificato di Agibilità.

15. DOMANDA: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n° 47,



ovvero dall'art. lo 46, comma quinto del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15.1. RISPOSTA: *Risulta una Pratica di Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Vetralla in data 22/12/1993, con il N. 1133, ottenuta in seguito alla presentazione di regolare Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 01/04/1986 da _____ proprietario, su immobile sito nel centro storico. Sono verificati anche i pagamenti a titolo di oblazione, corrisposti da _____ al fine del Rilascio della Concessione in Sanatoria, pari a 204.000 £ su Domanda di Sanatoria presentata il 01/04/1986, in qualità di proprietario. _____ dichiara che le opere realizzate nell'appartamento sito in Vetralla (VT) Via Cassia Interna 133, denunciate su modello 47/85 C, n° progressivo 0128827009 sono state eseguite nel 1974: tali opere riguardano l'apertura di una porta finestra sul balcone di proprietà esclusiva. Il progetto è a firma dell'_____ scritto all'Ordine degli Architetti di Viterbo al numero _____*

15.2. *Risulta agli atti un Attestato Mod. 12877 di Denuncia al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO del 25/02/1989, partita 3837, relativa alla fusione delle particelle oggetto della presente perizia. Le unità oggetto della variazione foglio 1 particelle 531/6, 533/9, 530/5, 533/11, Via Cassia Interna al piano terzo e numero civico 133 classe A/4 alla terza e quarta, diventano foglio 1 particelle 531/8, 533/12, 530/6, sempre in Via Cassia numero 133, terzo piano.*

15.3. *Il CTU verifica quindi la Conformità degli elaborati progettuali presentati relativi all'Autorizzazione suddetta, allo stato attuale e alla planimetria catastale presentata, che risulta essere l'ultima planimetria in atti.*

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

16.1. RISPOSTA: *la ricerca effettuata dal CTU presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Patrimonio, al Foglio 22 del Centro Storico, attesta l'inesistenza di usi civici o enfiteusi che ricadono sulle particelle oggetto della presente perizia estimativa.*

16.2. *Quindi il Diritto sul bene dei debitori eseguiti è di proprietà e precisamente pari a $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni di _____*



17. **DOMANDA:** 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;

17.1. **RISPOSTA:** *ad oggi non esiste un condominio realmente costituito e quindi neanche un amministratore che lo gestisca, non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione, poiché gli ultimi interventi manutentivi risalgono al 1997 circa. Non sembrano esserci spese condominiali sospese.*

17.2. Nel 1997 fu nominata amministratrice del condominio _____, _____
P _____ in occasione della ristrutturazione della copertura. Completata questa operazione non sono state fatte più riunioni, anche se ufficialmente la _____ risulterebbe ancora amministratrice, in quanto non c'è stato un sostituto, né una ufficiale disdetta dall'incarico preso nel lontano 1997. Come riferito dalla stessa _____, non ci sono pagamenti di fatture, né Delibere Condominiali, né opere di urgente manutenzione che attestino l'effettivo svolgimento di amministratrice del condominio in Via Cassia Interna 133.

17.3. Non risultano esistere Tabelle di ripartizione Millesimali di parti comuni.

18. **DOMANDA:** 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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

18.1. **RISPOSTA:** *non è possibile vendere il bene pignorato in più Lotti.*

19. **DOMANDA:** 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.lo 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;



19.1. RISPOSTA: l'immobile è di piena proprietà degli esecutati, pari a ½ ciascuno, tra i quali vige la Comunione dei Beni, e non risulta divisibile in natura.

20. DOMANDA: 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 DL 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;

20.1. RISPOSTA: il CTU ha acquisito l'Atto di Compravendita che attesta il possesso del bene pignorato, e verifica che lo stesso atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

20.2. In data 08/08/2018, il CTU riceve risposta NEGATIVA dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo, Ufficio Contratti di locazione, relativamente all' esistenza o meno di contratti regolarmente registrati di locazione intestati a _____ nato _____, C.F.: _____ e _____ nata a _____, C.F.: _____, sull'immobile oggetto della presente Perizia.

20.3. In data 27/10/2018 gli esecutati hanno consegnato le chiavi al Custode, quindi l'immobile risulta libero.

21. DOMANDA: 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 lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

21.1. RISPOSTA: il valore locativo, consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, considerando la tipologia, la destinazione d'uso e la dislocazione geografica è intorno ai 550 € al mese.

22. DOMANDA: 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);

22.1. RISPOSTA: NEGATIVO.

23. DOMANDA: 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;

23.1. RISPOSTA: *P.T.P.R. LAZIO. Vetralla rientra nella Tavola 355 del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, le cui prescrizioni e limitazioni riguardano fondamentalmente la collocazione nel Centro Storico della città, e sono identificati nelle Tavole, così appresso:*

23.1.1. TAVOLA A: Centro storico, Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 m.

23.1.2. TAVOLA B: BENI PAESAGGISTICI, corsi delle acque pubbliche, art. 7 L.R. 24/98 – Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b Dlvo 42/04 e art. 142 co. 1 D. lvo 42/04.

23.1.3. TAVOLA C: Beni del Patrimonio Culturale Sistema dell'insediamento archeologico, ca 013 Centri Antichi, necropoli, abitati.

23.1.4. TAVOLA D: Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998, AREE URBANIZZATE.

Per il vincolo relativo alla collocazione nel Centro Storico della città, gli interventi consentiti sono di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, co. 1 lettera d, del DPR 380/01e alle leggi regionali di recepimento, è subordinata alla presentazione di uno Studio di Inserimento Paesistico, ma solo per "interventi di ristrutturazione edilizia volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.....". all'interno del tessuto storico non sono consentiti ampliamenti di volume salvo che per adeguamenti



ai fini igienico-sanitari fino al 5% e comunque non superiori a 50 mq. Comunque le suddette prescrizioni non incidono sul valore del bene.

24. DOMANDA: 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 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;

24.1. CALCOLO SUPERFICIE UTILE: SUPERFICIE NR PIANO terzo 10.60 mq, PIANO TERZO SU 133.00 mq.

24.2. STRUMENTO METODOLOGICO: Lo strumento metodologico utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto è stato quello dell'osservazione delle esperienze concrete di mercato rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi a quello oggetto di stima, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, e riferiti ad un parametro unitario. Successivamente si è proceduti alla comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi a quelle attuali per giungere quindi alla previsione del giudizio di stima. L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali: Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale); Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze); Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.).

24.3. STIMA DEL BENE: Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito DELL'INDAGINE DI MERCATO EFFETTUATA, è risultato:

24.3.1. APPARTAMENTO AL TERZO PIANO: SUPERFICIE UTILE (commerciale)
 $133.00 \text{ mq} + 10.60 \text{ mq SNR terrazza (75\%)} = \text{TOTALE SUP. UTILE } 133.00 \text{ mq} + 8.00 \text{ mq} = \underline{141.00 \text{ mq TOTALI}}$



24.3.2. Si applica un valore di 790.00 € al mq, per il bene pignorato, perché la comparazione è avvenuta tenendo conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO: (mq 141.00 x 790,00 €/mq) = 111.390,00 €
(centoundicimilatrecentonovantaeuro)

25. **DOMANDA: Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i 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; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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;

25.1. INDAGINI SUL VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE: il CTU effettua un'indagine presso le Agenzie Immobiliari che trattano immobili nel centro storico di Vetralla, relativamente al valore di mercato di abitazioni similari vendute di recente, nella stessa zona o limitrofe. L'Agenzia Gabetti, situata a Cura di Vetralla, riferisce che il prezzo mediamente per abitazioni similari e con le stesse caratteristiche, in buone condizioni, si aggira sui 900,00 €/mq, considerando la metratura intorno ai 70 mq. In questo caso l'appartamento ha una metratura importante, circa il doppio, cosa che però penalizza la sua vendita per il forte incremento dei metri quadri abitabili. La casa è piacevolmente luminosa, grandi spazi e servizi, però purtroppo è servita da un scalinata in peperino tagliato moderno, piuttosto ripida che la rende inaccessibile a persone di una certa età ed a maggior ragione persone con disabilità. Si consideri che l'impianto elettrico è da rifare completamente mentre l'impianto termico è da revisionare, sono da ristrutturare completamente i due bagni e la zona cucina.

25.2. Un altro tipo di indagine è stata fatta consultando accuratamente i siti on line, come CASA.IT, IMMOBILIARE.it, IDEALISTA.IT, TROVACASA.it, in cui si è potuto riscontrare che il prezzo è molto contenuto, relativi alla stessa tipologia e stato manutentivo, ma di diversa grandezza e superficie utile. Il bene in oggetto ha una metratura inusuale per un centro storico, e inoltre è molto ben illuminata in quanto si trova al terzo ed ultimo piano



dell'immobile. Riuscire a trovare un termine di confronto non è facile, per cui il valore si ricava facendo le dovute proporzioni.

26. **DOMANDA:** 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;

26.1. RISPOSTA: si tratta di un immobile che di per sé ha buone probabilità di essere immesso sul mercato immobiliare in tempi discreti, per il fatto che è molto piacevole da vivere, sia grazie agli ampi spazi sia grazie all'ingresso di luce naturale attraverso le numerose finestre su cui affaccia. La sua ampia metratura lo rende quasi unico nel suo genere e come abitazione situata in un centro storico, anche se la scala ripida di accesso rappresenta un ostacolo alla sua quotidiana fruizione. La sua collocazione territoriale lo rende appetibile a persone che desiderano vivere in un contesto specifico, cioè nel centro storico del paese, di fronte al Duomo, e vicino alla Piazza del Comune. La casa è in buone condizioni manutentive, ad eccezione dell'impianto elettrico e dell'impianto termico che sono da revisionare, ed anche dei bagni che ormai vetusti sono da ristrutturare. Per il resto la casa ha pavimenti originali in cotto, intonaci e tinteggiature in buono stato, così come gli infissi sia interni che esterni, la copertura sembra in buono stato.

27. **DOMANDA:** Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 cc e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

27.1. RISPOSTA: NEGATIVA.

28. **DOMANDA:** 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;

29. **DOMANDA:** 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. **DOMANDA:** 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;
31. **DOMANDA:** **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. **DOMANDA:** **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 25/02/2008) ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. **DOMANDA:** **Alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** via cassia vi 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 sul sito Internet);
34. **DOMANDA:** **Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte e 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. DOMANDA: Alleghi alla relazione: La planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della CE o Licenza Edilizia e degli eventuali Atti di Sanatoria, 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, visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni), copia atto di provenienza, quadro sinottico in triplice copia, tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il Giudice autorizza l'esperto: ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi agli atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri Immobiliari) o dell'amministrazione del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento di dati personali, autorizza altresì l'esperto a richiedere al comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Per tutto quello non espressamente riportato nella presente Relazione Peritale si rimanda agli elaborati di Rilievo e Scheda Rilevazione Dati, e a tutti gli allegati alla presente.

Viterbo, 15 dicembre 2018

Il Perito CTU nominato dal Tribunale di Viterbo Giudice Antonino Geraci

Architetto Stefania Fieno

