

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 32 / 2017
Unicredit S.p.A. verso XXXXX e XXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. : Dott. Antonino Geraci

Custode : Dott.ssa Cristiana Maurizi

Consuntivo beni sottoposti a pignoramento immobiliare

Lotto 1

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. S1 - Terra

Comune di Toscana – Via dell'Annessione cc.nn. 16/A e 18

Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate cat. A/4, cl. 3° vani 5 - Euro 322,79

In testa alla ditta:

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprieta' per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprieta' per ½

Confini: Via dell'Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.

Particolarità: Il bene, pur essendo munito di autonomo ingresso dalla via pubblica tramite i cc.nn. 16/A e 18, presenta una ulteriore porta di ingresso nel vano cucina verso l'androne/vano scala, facente capo all'u.i. lotto 2 - Foglio 39 part. 238 sub 1.

Il bene è sprovvisto allo stato di certificato di agibilità

Lotto 2

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. Terra – 1°

Comune di Toscana – Via dell'Annessione c.n. 16

Foglio 39 part. 238 sub 1 cat. A/4, cl. 3° vani 3,5 Euro 225,95

In testa alla ditta:

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprieta' per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprieta' per ½

Confini: Via dell'Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.

Particolarità: Al bene in oggetto si accede dalla pubblica via tramite portone d'ingresso all'androne/vano scala posto al c.n. 16; si rileva che al suo interno e' però presente una porta d'ingresso quale ulteriore entrata ad un vano cucina, facente capo all u.i. lotto 1 Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate, che a sua volta ha anche accesso dai cc.nn.16/A e 18 di Via dell'Annessione. L'impiego comune dell'androne/vano scala, costituisce una discriminante all'uso in via esclusiva di una parte dell'u.i. lotto 2, circostanza debitamente considerata nella determinazione del valore di stima

Il bene è sprovvisto allo stato di certificato di agibilità

Il C.T.U.

Geom. Massimo Porcorossi



ELENCO ALLEGATI

- A.1 - Lotto 1 Aggiornamento Ipotecario – Trascrizioni + Iscrizioni
- A.2 - Lotto 1 Aggiornamento Ipotecario – Trascrizioni + Iscrizioni
- B.1 - Lotto 1 Visure Catastali Fabbricati
- B.2 - Lotto 2 Visure Catastali Fabbricati
- C.1 - Lotto 1 e 2 Provenienza Notaio Falcioni Luca – 30.09.2005 Nota di Trascrizione
- C.2 - Lotto 1 e 2 Provenienza Notaio Gazzanti Pugliese – 23.12.2010 Nota di Trascrizione
- D - Iscr. Ipoteca volontaria/Mutuo Notaio Gazzanti Pugliese – 23.12.2010
Nota di Trascrizione
- E – Atto Giudiziario /Pignoramento – 04.02.2017 Nota di Trascrizione
- F - Estratto di mappa Foglio 39 part. 236 - 238
- G.1 Lotto 1 - Planimetria Catastale
- G.2 Lotto 2 - Planimetria Catastale
- H - D.I.A. n. 36 del 01.06.2005
- I - Relazione Notarile
- L - Doc. Fotografica interno ed esterno
- M - Perizia d'Ufficio in formato "privacy"
- N - Quadro sinottico triplice copia
- M - Quadro sinottico in formato "privacy"
- O - Quesito 34 - Da 1 A 6 + Dati Catastali
- P – Certificazione regime patrimoniale degli esecutati
- Q – Certificazione ai fini dei censi e usi civici – determinazioni



INDICE RISPOSTA QUESITI

Quesito n°	da Pagina
1 e 2 -----	15
3 -----	16
4 -----	17
5 -----	18
6 -----	19
7 -----	19
8 -----	25
9 -----	25
10 -----	27
11 – 12 -----	27
13 -----	29
14 -----	30
15 -----	31
16 -----	33
17 -----	33
18 -----	33
19 -----	34
20 – 21 – 22 -----	34
23 -----	35
24 – 25 -----	36
26 -----	42
27 -----	42
28 -----	42
29 -----	43
30 -----	43
31 -----	44
32 -----	44
33 -----	45
34 -----	45



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 32 / 2017

Unicredit S.p.A. verso XXX e XXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. : Dott. Antonino Geraci

Custode: Dott.ssa Cristiana Maurizi

PREMESSO che:

è pendente presso il Tribunale Ordinario di Viterbo Sezione Esecuzioni Immobiliari, procedura n. 32 / 2017 promossa da Unicredit S.p.A. nei confronti dei signori Fiore Omar e Covelli Silvia;

- il G.E. nell'udienza del 06.07.2017 nominava il sottoscritto Geom. Massimo Porcorossi con studio in Viterbo Via San Bonaventura, 7 n.q. di C.T.U. per l'esecuzione emarginata e lo convocava per l'accettazione dell'incarico, il giuramento e la formulazione dei quesiti.

In tale udienza, dopo l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, venivano dettati i termini dei quesiti che di seguito sono integralmente riportati:

- 1) **verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) **effettuati** 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'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande ù giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui : l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente, procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata



presentata. lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; io ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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 se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. .. dall'art.846 e.e. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio



- 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) **ove** il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini il valore dell'immobile**; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'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 per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:



- 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nel1o stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;
- 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;
- 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;
- 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 e.e. 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 120 dal giuramento**;
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno 10 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) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) 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 ultimi documenti in doppia versione - integrale e. privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

35) allegghi alla relazione:

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



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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

Risposta Da un'attenta verifica della documentazione in atti si conferma la certificazione notarile a firma del Notaio Daria Zappone di Roma del 29/03/2017, opportunamente aggiornata sino alla data del 4 giugno 2018.

Si allegano Ispezioni ipotecarie (All. 1/a e All. 1/b).

QUESITO 2) *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accettando 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;*

Risposta Dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Catasto risulta che gli immobili urbani siti nel Comune di Tuscania sono censiti al Catasto Fabbricati al **Foglio 39 particella 236/11-238/3 graffate**, categoria A/4, classe 3°, di vani 5 e rendita catastale di €. 322,79 Via dell'Annessione cn. 16/A-18 al piano 1ss-t.; e al **Foglio 39 particella 238/1**, categoria A/4, classe 3° di v.3,50, rendita catastale di €. 225,95 Via dell'Annessione 16, piano t.-1°, intestati a XXX nata a XXX il XXX e XXX nato a XXX il XXX, per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno.



Verificata l'esatta corrispondenza con i dati descritti nel pignoramento.

Si allegano visure storiche catastali All. 2/a e All. 2/b.

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

Risposta: Da attente verifiche ipo-catastali si attesta che al ventennio, gli immobili in oggetto Foglio 39 particella 236/11-238/3 graffate (ex Foglio 39 particelle 236/1-238/2 graffate) e Foglio 39 particella 238/1 (ex M.U. n. 341/1) erano di proprietà, per i diritti di ½ ciascuno, dei coniugi XXX n. XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX.

- Per successione a XXX deceduta il XXX, reg.ta a Viterbo il XXX, den. XXX vol. XXX trascritta il XXX al n. XXX di formalità e denuncia reg.ta a Viterbo il XXX, den. XXX vol. XXX, trascritta il XXX al n. XXX, i suoi diritti passano al coniuge XXX, sopra generalizzato, e ai figli XXX nato a XXX il XXX e XXX nato a XXX il XXX.

- Per successione a XXX deceduto il XXX, reg.ta a XXX il XXX, den. XXX vol. XXX trascritta il XXX al n. XXX di formalità e denuncia reg.ta il XXX, den. XXX vol. XXX trascritta il XXX al n. XXX di formalità, i suoi diritti passavano ai figli XXX nato a XXX il XXX e XXX nato a XXX il XXX.



- con atto di compravendita a rogito notaio XXX di XXX del XXX, rep. XXX, trascritto a XXX il XXX al n. XXX di formalità, i nominati XXX e XXX alienavano la piena proprietà di quanto in oggetto a XXX nata a XXX il XXX. (Si allega nota di trascr. All. 3/a).

- con atto di compravendita a rogito notaio XXX di XXX del XXX rep. XXX, trascritto a Viterbo il XXX al n. XXX di formalità, la predetta XXX vendeva quanto in oggetto a XXX nato a XXX X il XXX e XXX nata a XXX X il XXXXX, per i diritti di ½ ciascuno; attuali pieni proprietari per i rispettivi diritti. (Nota di trascrizione All. 3/b)

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

Risposta Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, aggiornate alla data del 4 giugno 2018, risulta che gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca iscritta il 4/01/2011 al n. 16 di formalità, per complessivi €. 493.200,00 a favore della Unicredit S.p.A. con sede Roma, codice fiscale 00348170101, con domicilio eletto presso la propria Agenzia di Roma V.le della Marina,60. A garanzia di mutuo fondiario di €. 328.800,03 della durata di 30 anni. Atto Notaio XXX di XXX del XXX rep. XXX. (Si allega nota di iscrizione (All. 4/a).
- Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Latina rep. 117, trascritto il XXX al n. XXX di formalità, a favore Unicredit S.p.A. sede Roma, codice fiscale 00348170101, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avvocato XXX in XXX. (Si allega nota di trascrizione (All. 4/b).



QUESITO 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

RISPOSTA: Si è proceduto ad estrarre dall'Agenzia delle Entrate – Territorio - Sezione Fabbricati del Comune di Tuscania estratto di mappa catastale, planimetria catastale delle unita' immobiliari di cui al lotto 1 e lotto 2 rimesse in allegato.

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

RISPOSTA Si è proceduto a verifica dei registri dello stato civile del comune di nascita degli esecutati riscontrando quanto segue:

Per XXX: nato a XXX X il XXX; trasferito a XXX XXX; in data XXX contrae matrimonio in regime XXX dei beni. Allegato certificato.

Per XXX: Trasferita fin dalla nascita dal XXX X al XXX X; trasferita di nuovo a XXX XXX – XXX

QUESITO 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali



pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc. corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita);

RISPOSTA Lo scrivente C.T.U. preso cognizione dei termini e dei contenuti dell'incarico conferito e delle necessarie attività tecniche da espletare, si rapportava con il nominato Custode Giudiziario, Dott.ssa Commercialista Cristiana Maurizi, comunicando l'esito delle verifiche documentali preliminari; questo presone atto, procedeva a notificare nei termini previsti per legge agli esecutati con chiarezza i termini dell'incarico ricevuto e lo scopo delle attività, provvedendo altresì a comunicare all'esecutato, senza esito di riscontro per due tentativi, la data e orario del sopralluogo.

In data 25.09.2017 mi trovavo in loco unitamente al Custode, non potevo accedere alle unità immobiliari di che trattasi dal momento che gli esecutato erano assenti e nel contempo non avevano provveduto a delegare altri soggetti in loro vece.

Il Custode Giudiziario quindi provvedeva a nuova notifica a termini di legge, richiedendo altresì autorizzazione all'III.mo G.E. di potersi avvalere della forza pubblica e di artigiano fabbro per l'apertura coattiva dei portoni d'ingresso.

Quindi ottenuta autorizzazione all'ausilio della Forza Pubblica e di fabbro artigiano, in data 20.3.2017, si e' proceduto all'accesso forzoso ai beni.

Una volta acceduti venivano eseguite tutte le più opportune valutazioni ed accertamenti, le misurazioni, rilievi metrici e fotografici svolti alla presenza del nominato Custode.

E' stata inoltre eseguita attenta valutazione della qualità strutturale ed igienico sanitaria dei beni in oggetto, il grado di manutenzione e conservazione, sia degli immobili sottoposti ad esecuzione, sia dei beni comuni condominiali a questi afferenti, determinandone le specifiche peculiarità.



PREMESSA

Per la specifica conformazione del bene sottoposto a pignoramento, della sua consistenza e conformazione fisica, si può procedere agevolmente alla determinazione in due lotti distinti e separati, ovvero :

Lotto 1

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. S1 - Terra

Comune di Toscana – Via dell'Annessione cc.nn. 16/A-18

Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate cat. A/4, cl. 3° vani 5 - Euro 322,79

In testa alla ditta :

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprieta' per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprieta' per ½

Confini: Via dell'Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.

Particolarità: Il bene, pur essendo munito di autonomo ingresso dalla via pubblica tramite i cc.nn. 16/A e 18, presenta una ulteriore porta di ingresso nel vano cucina verso l'androne/vano scala, facente capo all u.i. lotto 2 - Foglio 39 part. 238 sub 1.

Lotto 2

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. Terra – 1°

Comune di Toscana – Via dell'Annessione cn. 16

Foglio 39 part. 238 sub 1 cat. A/4, cl. 3° vani 3,5 Euro 225,95

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprieta' per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprieta' per ½

Confini: Via dell'Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.



Particolarità: Al bene in oggetto si accede dalla pubblica via tramite portone d'ingresso all'androne/vano scala posto al c.n. 16; si rileva che al suo interno e' però presente una porta d'ingresso quale ulteriore entrata ad un vano cucina, facente capo all u.i. lotto 1 Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate, che a sua volta ha anche accesso dai cc.nn.16/A e 18 di Via dell'Annessione. L'impiego comune dell'androne/vano scala, costituisce una discriminante all'uso in via esclusiva di una parte dell'u.i. lotto 2, circostanza debitamente considerata nella determinazione del valore di stima

DESCRIZIONE GENERALE

Le unita' immobiliari sottoposte a pignoramento sono ubicate nel Centro Storico del Comune di Tuscania alla Via dell'Annessione cc.nn. 16, 16/A e 18.

Trattasi di due appartamenti costituenti un fabbricato cielo terra composto da due piani fuori terra oltre locale al piano interrato annesso all'abitazione del piano terreno.

L'edificio nel suo complesso si presenta coerente con le tipologie costruttive e architettoniche e di cui fa parte con modalità costruttive coerenti per il contesto urbano ove trovasi.

La struttura portante è realizzata in muratura con orizzontamenti in solai tipo SAP, copertura a tetto con falde inclinate e tegole tipo portoghesi in laterizio.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate così come l'interno dell'edificio.

In generale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, sebbene non abitato da vari anni.

Nel corso del sopralluogo è stato riscontrato ammaloramento di parte dell'intonaco di facciata e anche in parte dei locali posti al piano terra causato da umidità di risalita.



Lotto 1

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. S1 - Terra

Comune di Tuscania – Via dell’Annessione cc.nn. 16/A-18

Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate cat. A/4, cl. 3° vani 5 - Euro 322,79

In testa alla ditta :

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprieta’ per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprieta’ per ½

Confini: Via dell’Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.

Particolarità: Il bene, pur essendo munito di autonomo ingresso dalla via pubblica tramite i cc.nn. 16/A e 18, presenta una ulteriore porta di ingresso nel vano cucina verso l’androne/vano scala, facente capo all’u.i. lotto 2 - Foglio 39 part. 238 sub 1.

Il bene immobile e’ ubicato in stabile condominiale costituito da 2 u.i. (Lotto 1 e lotto 2) compresa quella in oggetto.

È costituito da un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terra e interrato.

L’accesso all u.i. avviene dal c.n. 16/a di Via Annessione mediante un portone d’ingresso in legno verniciato a doppia anta simmetrica per il vano cucina e dal c.n. 18 sempre di via dell’Annessione mediante accesso su soggiorno mediante altro ingresso costituito da una porta finestra a doppia anta simmetrica in legno verniciato con specchiature in vetro semplice e sportelli esterni. Entrambi gli infissi non sono munititi di serratura di sicurezza con multi-ancoraggi.

Dalla cucina mediante una porta in legno lucidato ad una anta si può accedere all’androne/vano scala (e viceversa) afferente il lotto 2 Foglio 39 part. 238 sub 1.



L'impiego comune dell'androne/vano scala, costituisce una discriminante all'uso in via esclusiva di una parte dell'u.i. lotto 2.

E' costituito da piano terra ove trova sviluppo la casa di abitazione e tramite scala interna ricavata su masso vivo si accede da cui ad un locale cantina posto al piano interrato.

Essendo l'u.i. ubicata in pieno Centro Storico di Tuscania, risulta ampiamente servita da servizi pubblici e privati.

Nel complesso, lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e' buono.

Situazione Urbanistica: Costruzione anteriormente il 18.08.1942.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Il bene immobile e' ubicato in stabile condominiale costituito da 2 u.i. compresa quella in oggetto.

E' ubicata al piano terreno, composta da soggiorno, cucina abitabile, una camera munita di minuscola finestra di luce su chiostrina di altra proprieta' con annesso minimo servizio igienico con doccia priva di apparecchio sanitario dedicato il cui scarico avviene a pavimento , e' privo di finestra; altra camera con annesso ripostiglio e scala per accedere al locale cantina posto al piano interrato; questo vano abitativo e' munito di porta finestra da cui si accede ad uno scoperto catastalmente dichiarato pertinenziale (corte esclusiva scoperta).

Tutti gli ambienti sono muniti di autonoma finestra di veduta ad eccezione del servizio igienico che ne e' totalmente privo.

Le rifiniture riscontrate sono:

pavimentati in marmette di graniglia di marmo e cemento tipo Gallese, pareti intonacate e tinteggiate; apparecchi sanitari/rubinetterie in pessimo stato di manutenzione e di tipo



economico, pavimenti e rivestimenti per il servizio igienico in gres ceramico smaltato;
cucina con rivestimenti in gres ceramico smaltato

Pareti e soffitti intonacati tipo civile e tinteggiati.

Il soggiorno e' dotato di camino a legna del quale non si e' potuto procedere a verifica della funzionalità.

Il locale cantina e' accessibile dal vano abitativo soprastante mediante una scala sconnessa scavata sul masso e si presenta completamente al grezzo.

Il portone d'ingresso e gli infissi esterni sono in legno verniciato a due ante;

gli infissi interni sono in legno verniciato di tipo economico, in parte muniti di specchiatura in vetro martellato.

L'u.i. è munita di impianti tecnologici tutti sottotraccia, quali:

Impianto elettrico con magnetotermico, impianto idrico – igienico sanitario, impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia standard a produzione di acqua sanitaria e corpi radianti in alluminio preverniciato a piastra, gas metano con approvvigionamento da rete pubblica.

L'u.i. e' dotata di impianti fognari con adduzione a pubblica rete;

l'approvvigionamento idrico che è assicurato da rete pubblica.

Non si è potuto procedere a verifica della funzionalità degli impianti tecnologici per carenza di allaccio alle relative utenze.

L'unità immobiliare di che trattasi e' stata assoggettata in data 01.06.2005 a cambio di destinazione d'uso "*senza opere*" da magazzino ad abitazione, mediante D.I.A. n. 36 del 01.06.2005 a richiesta di Franceschini Giovanni, con dichiarazione di fine lavori prodotta in data 20.07.2005 prot. n. 10027, conseguente denuncia in variazione catastale; lo stato dei luoghi e' risultato conforme sia urbanisticamente che catastalmente.



Agli atti del Comune di Tuscania non e' stata reperita istanza per rilascio di **certificato di agibilità** né certificato stesso o equipollente; quindi il bene in oggetto allo stato **e' privo di certificato di agibilità**.

E' stata rilevata un'altezza interna di ml. 3,10 per il soggiorno e ml. 2,70 per gli altri vani, la cantina ha un'altezza media rilevata in ml. 2,35.

Al momento del sopralluogo l'appartamento nel suo complesso, sebbene non abitato da lungo tempo e quindi in stato di abbandono, risultava in discreto stato conservazione e manutenzione; riscontrate evidenti tracce interne di ammaloramento di buona parte degli intonaci e delle tinteggiature perimetrali, a causa di umidità ascendente.

Per il calcolo della superficie si è adottato il metodo delineato nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale riscontrata mediante rilievo diretto è pari a :

- **abitazione mq. 93,40;**
- **cantina al piano S1 mq. 12,60;**
- **corte scoperta pertinenziale mq. 9,75.**

L'immobile e' risultato libero.

Agli atti del Comune di Tuscania non e' stata reperita istanza per rilascio di **certificato di agibilità** né certificato stesso o equipollente; quindi il bene in oggetto allo stato **e' privo di certificato di agibilità**.

Lotto 2

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. Terra – 1°



Comune di Tuscania – Via dell’Annessione c.n. 16

Foglio 39 part. 238 sub 1 cat. A/4, cl. 3° vani 3,5 Euro 225,95

In testa alla ditta:

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprieta’ per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprieta’ per ½

Confini: Via dell’Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.

Particolarità: Al bene in oggetto si accede dalla pubblica via tramite portone d’ingresso all’androne/vano scala posto al c.n. 16; si rileva che al suo interno e’ però presente una porta d’ingresso quale ulteriore entrata ad un vano cucina, facente capo all u.i. lotto 1 Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate, che a sua volta ha anche accesso dai cc.nn.16/A e 18 di Via dell’Annessione. L’impiego comune dell’androne/vano scala, costituisce una discriminante all’uso in via esclusiva di una parte dell’u.i. lotto 2, circostanza debitamente considerata nella determinazione del valore di stima

Il bene immobile e’ ubicato in stabile condominiale costituito da 2 u.i. (Lotto 1 e lotto 2) compresa quella in oggetto.

È costituito da un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo raggiungibile con vano scala di impianto classico con rampe regolari, aventi accesso dall’androne posto al piano terra con accesso dal c.n. 16 di via dell’Annessione.

Vi si accede dal c.n. 16 di Via dell’Annessione mediante un portone in legno e due ante simmetriche non blindato, per poi raggiungere l’androne ed il conseguente vano scala, quest’ultimo di uso esclusivo.

Essendo ubicata in pieno Centro Storico di Tuscania, risulta ampiamente servita da servizi pubblici e privati.

Nel complesso, lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e’ buono.



Situazione Urbanistica: Costruzione anteriormente il 18.08.1942.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

L'abitazione e' ubicata al piano primo ed e' composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, piccola cucina, una camera e un servizio igienico.

Tutti gli ambienti sono muniti di autonoma finestra di veduta.

L'u.i. in oggetto è gravata da servitù di passaggio in favore dell'u.i. di cui al lotto 1 Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate, per effetto della presenza di porta di accesso a quest'ultima unita' imm.re, coerentemente rappresentata nella scheda catastale.

Le rifiniture riscontrate sono:

pavimentati in gres ceramico, pareti e soffitti intonacati tipo civile e tinteggiati; apparecchi sanitari/rubinerie/sifoneria di tipo economico, pavimenti e rivestimenti per il servizio igienico e cucina in gres ceramico smaltato.

Il portone d'ingresso è in legno lucidato a due ante;

infissi di finestra in alluminio anodizzato muniti di persiane a due ante in legno verniciato; gli infissi interni sono in legno verniciato in parte con specchiatura in vetro martellato.

Il servizio igienico con doccia priva di apparecchio sanitario dedicato il cui scarico avviene a pavimento.

L'u.i. è munita di impianti tecnologici tutti sottotraccia:

Impianto elettrico con magnetotermico, impianto idrico – igienico sanitario, impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia standard a produzione di acqua sanitaria e corpi radianti in alluminio preverniciato a piastra, gas metano con approvvigionamento da rete pubblica.



L'u.i. e' dotata di impianti fognari con adduzione a pubblica rete;

l'approvvigionamento idrico che è assicurato da rete pubblica.

Si rileva che l'unità immobiliare di che trattasi e' stata assoggettata in data 091.06.2005 a ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, mediante D.I.A. n. 36 del 01.06.2005 e conseguente denuncia in variazione catastale;

lo stato dei luoghi e' risultato conforme sia urbanisticamente che catastalmente.

Non si è potuto procedere a verifica della funzionalità degli impianti tecnologici per carenza di allaccio alle relative utenze.

E' stata rilevata un'altezza interna di ml. 3,20.

L'appartamento nel suo complesso al momento del sopralluogo, sebbene non abitato da lungo tempo, risultava in discreto stato conservazione e manutenzione, con evidenti tracce interne al vano androne condominiale di ammoloramento degli intonaci e delle tinteggiature a causa di umidità ascendente.

Per il calcolo della superficie si è adottato il metodo delineato nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale riscontrata mediante rilievo diretto è pari a :

- **abitazione piano terra e primo mq. 76,00**

L'immobile e' risultato libero.

Agli atti del Comune di Tuscania non e' stata reperita istanza per rilascio di **certificato di agibilità** né certificato stesso o equipollente; quindi il bene in oggetto allo stato **e' privo di certificato di agibilità**.



QUESITO 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'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;

RISPOSTA:

La descrizione attuale dei beni indicata nell'atto di pignoramento è conforme alla base documentale estratta e rimessa in allegato e consente la loro chiara identificazione, sebbene carente dei **confini di seguito indicati:**

Lotto 1

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. S1 - Terra

Comune di Tuscania – Via dell'Annessione cn. 16/A-18

Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate cat. A/4, cl. 3° vani 5 - Euro 322,79

In testa alla ditta :

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprietà' per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprietà' per ½

Confini: Via dell'Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.

Lotto 2

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. Terra – 1°



Comune di Tuscania – Via dell’Annessione cn. 16

Foglio 39 part. 238 sub 1 cat. A/4, cl. 3° vani 3,5 Euro 225,95

In testa alla ditta :

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprieta’ per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprieta’ per ½

Confini: Via dell’Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.

QUESITO 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

RISPOSTA La descrizione del cespite di cui al titolo di provenienza, visti gli atti catastali depositati presso l'archivio fabbricati dell'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Viterbo, è stata riscontrata coerente con la planimetria catastale in atti.

Il fabbricato e' di antica costruzione proveniente dall'impianto urbano del centro storico e non sono state rilevate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la base documentale urbanistica verificata mediante accessi agli atti.



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

RISPOSTA: L'identificativo catastale NON INCLUDE unità immobiliari o porzioni di esse estranee all'unità immobiliare originaria sottoposta a pignoramento.

Si rileva che l'u.i. di cui al lotto 1 allo stato utilizza, in ampliamento alla propria corte pertinenziale scoperta, anche altra porzione di terreno di altra proprietà, peraltro non rappresentata nella scheda catastale.

QUESITI 11- 12) 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; **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 censite; **tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;**

RISPOSTA Le unità immobiliari in oggetto pervenuta agli esecutati e vincolate con il pignoramento, risultano conformi a come costituite fin dall'impianto catastale.



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

RISPOSTA

Allo stato l'immobile ha destinazione di abitazione di tipo economico/popolare; in origine il lotto 1 aveva destinazione d'uso a magazzino per modificata in abitazione con procedura D.I.A. n. 36 del 01.06.2005.

Coerente allo stato il censimento catastale. Sia il Lotto 1 che il Lotto 2 sono privi di certificato di agibilità.

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

RISPOSTA: Il lotto 1 e il lotto 2 verificato lo stato attuale dei luoghi sulla base della documentale messa a disposizione dalla P.A., risultano conformi sia urbanisticamente che catastalmente.

QUESITO 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. Lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste



dall'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;

RISPOSTA: Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Tuscania non sono state rinvenute istanze di condono edilizio e/o di sanatoria edilizia, allo stato pendenti. I documenti tecnici relativi alla ristrutturazione edilizia del lotto 1, ovvero cambio destinazione d'uso, sono coerenti con lo stato dei luoghi e rimessi in allegato.

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

RISPOSTA Si e' proceduto a ricerche ipo-catastali storiche e istanza di rilascio di certificazione da parte del Comune di Tuscania.

Dai primi accertamenti non e' stato rinvenuto alcun gravame di tale natura.

Il Comune di Tuscania ha rilasciato un certificato allegato in atti, da cui si evidenzia l'impossibilità di attestare la natura giuridica del terreno ove sorge il fabbricato su cui insistono le u.i. lotto 1 e 2, Foglio 39 part.ile 236 e 238, per assenza di analisi del territorio comunale.

QUESITO 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



RISPOSTA : Non ricorre tale circostanza

QUESITO 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA

Considerate le peculiari caratteristiche la conformazione dell'immobile sottoposto a pignoramento, si è proceduto ad individuare due lotti distinti e separati, in coerenza con il censimento catastale che identifica due u.i. autonome, ed in coerenza sono stati costituiti due lotti distinti, come segue:

Lotto 1

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. S1 - Terra

Comune di Tuscania – Via dell'Annessione cn. 16/A-18

Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate cat. A/4, cl. 3° vani 5 - Euro 322,79

In testa alla ditta :

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprietà' per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprietà' per ½

Confini: Via dell'Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.



Lotto 2

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. Terra – 1°

Comune di Tuscania – Via dell'Annessione cn. 16

Foglio 39 part. 238 sub 1 cat. A/4, cl. 3° vani 3,5 Euro 225,95

In testa alla ditta :

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprieta' per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprieta' per ½

Confini: Via dell'Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.

QUESITO 19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche a1la luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

RISPOSTA Il pignoramento colpisce il bene immobile Lotto 1 e 2 per l'intero della quota di piena proprietà pari ai diritti di ½ ciascuno in capo agli esecutati.

QUESITI 20-21-22) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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, converti 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; 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; 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);

RISPOSTA Al momento del sopralluogo entrambi i lotti 1 e 2 erano liberi da cose e persone, non e' emerso agli atti alcun rapporto locatizio e quindi e' nella piena disponibilità degli esecutati.



QUESITO 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico del! (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;

RISPOSTA: Non sussistono gravami di tale tipologia.

QUESITI 24-25) 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 per le eventuali spese condominiali insolute; **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;" 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione



dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

RISPOSTA

COMPUTO CONSISTENZA IMMOBILIARE

I criteri proposti a livello nazionale per il calcolo della superficie commerciale fanno sostanzialmente riferimento al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005.

In particolare, il metodo proposto dal D.P.R. 138/1998, utilizzato nella presente perizia, individua la superficie commerciale come somma di:

- 100 % della superficie coperta calpestabile;
- 100 % delle murature interne (fino allo spessore massimo di 50 cm);
- 50 % dei muri perimetrali esterni in condivisione con altre unità immobiliari o con parti comuni (fino allo spessore massimo di 25 cm);
- 60 % per locale cantina.
- 20 % per la corte scoperta;

Si assume il “metro quadrato” di superficie commerciale quale unità di misura per immobili urbani a destinazione ordinaria, come quello in specie.

La superficie commerciale così riscontrata mediante rilievo diretto è risultata :

Lotto 1

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. S1 - Terra



Comune di Tuscania – Via dell’Annessione cc.nn. 16/A-18

Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate cat. A/4, cl. 3° vani 5 - Euro 322,79

In testa alla ditta :

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprieta’ per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprieta’ per ½

Confini: Via dell’Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.

Particolarità: Il bene, pur essendo munito di autonomo ingresso dalla via pubblica tramite i cc.nn. 16/A e 18, presenta una ulteriore porta di ingresso nel vano cucina verso l’androne/vano scala, facente capo all u.i. lotto 2 - Foglio 39 part. 238 sub 1.

Consistenza immobiliare:

abitazione mq. 93,40 x coeff. 1,00 = mq. 93,40

cantina al piano S1 mq. 12,60 x 60% = mq 7,60

Corte esterna mq. 9,75 x 20% = mq. 2,00

Superficie commerciale complessiva Mq. 103,00

Lotto 2

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. Terra – 1°

Comune di Tuscania – Via dell’Annessione cn. 16

Foglio 39 part. 238 sub 1 cat. A/4, cl. 3° vani 3,5 Euro 225,95

In testa alla ditta :

XXX nato a XXX il XXX diritti: Piena proprieta’ per ½

XXX nata a XXX il XXX diritti: Piena proprieta’ per ½

Confini: Via dell’Annessione, stessa ditta per due lati, s.a.



Particolarità: Al bene in oggetto si accede dalla pubblica via tramite portone d'ingresso all'androne/vano scala posto al c.n. 16; si rileva che al suo interno e' però presente una porta d'ingresso quale ulteriore entrata ad un vano cucina, facente capo all u.i. lotto 1 Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate, che a sua volta ha anche accesso dai cc.nn.16/A e 18 di Via dell'Annessione. L'impiego comune dell'androne/vano scala, costituisce una discriminante all'uso in via esclusiva di una parte dell'u.i. lotto 2, **circostanza debitamente considerata nella determinazione del valore di stima**

Consistenza immobiliare: Superficie commerciale Mq. 76,00

PROCEDIMENTO DI STIMA

Secondo il Codice di valutazione ABI (Associazione Bancaria Italiana) il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il **procedimento di stima per confronto (o di mercato).**

Tale procedimento permette la determinazione del valore di mercato a partire dal confronto del bene da stimare con immobili simili, mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche di ogni singolo bene, e traducendo, in seguito, il giudizio espresso sulle caratteristiche in coefficienti correttivi per la comparazione diretta.

Il principio su cui si basa l'approccio comparativo è quello secondo cui il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui avrà già determinato il prezzo di beni



simili. Gli immobili di riferimento con cui viene operato il confronto dovranno appartenere allo stesso segmento di mercato e presentare analogie a livello tipologico, dimensionale e manutentivo. Ciò consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) ed intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.)degli immobili presi come campione, rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico o ordinario (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale desunta dell'immobile.

Al fine di individuare oggettivamente il corrente valore di mercato alla libera contrattazione, in coerenza con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di stima, lo scrivente ha provveduto ad eseguire oltre che un'attenta indagine di mercato presso le più accreditate agenzie immobiliari operanti nella zona in osservazione, anche la verifica della corrente tendenza della offerta e relativa domanda, da cui si registra un incremento al riuso immobiliare rispetto a transazioni verso le nuove costruzioni. Da ciò si è dedotta media ponderata del più probabile valore di mercato anche con il raffronto dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato sul portale internet dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2° SEMESTRE 2017, Borsino Immobiliare 2017, e primarie agenzie immobiliari operanti nella zona, in coerenza con l'attuale tendenza del



mercato locale per immobili simili, che non registra flessioni né nella domanda che nell'offerta.

E' oltremodo considerare che i beni oggetto di pignoramenti sono ubicati in zona amena del centro storico, nelle immediate vicinanze del complesso ecclesiastico di San Silvestro ed in prossimità della via di uscita verso la viabilità extra urbana.

Tanto premesso si è determinato un **valore ordinario medio di mercato pari ad € 1.200,00/mq.**

Mediante comparazione di tutte le specifiche caratteristiche riscontrate, attribuendo a ciascun gruppo di valutazione un coefficiente differenziatore K, ne deriva la seguente formula:

$$V_r = V_o \times K_n$$

- **V_r** e' il Valore di mercato ragguagliato
- **V_o** e' il valore di mercato all'ordinarietà
- **K_n** e' la sommatoria mediata dei coefficienti differenziatori K da coeff. 1,00 a coeff. 0,25

Si è ritenuto pertinente valutare e attribuire, secondo la più qualificata dottrina estimativa corrente con fermo riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate, i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Determinazione del Valore di Stima

Lotto 1

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. S1 - Terra

Comune di Tuscania – Via dell'Annessione cn. 16/A-18

Foglio 39 part. 236 sub. 11 e part. 238 sub 3 graffate cat. A/4, cl. 3° vani 5 - Euro 322,79



Consistenza immobiliare:

abitazione mq. 93,40 x coeff. 1,00 = mq. 93,40

cantina al piano S1 mq. 12,60 x 60% = mq. 7,60

corte esterna mq. 9,75 x 20% = mq. 2,00

Superficie commerciale complessiva Mq. 103,00

*Le superfici indicate possono essere affette dei normali scarti e approssimazioni verificatesi durante le fasi di rilevazione.

K1 - Caratteristiche estrinseche (infrastrutturali e ambientali specifiche)

Coeff. Applicato **1,00 zona semiperiferica**

K2 - Caratteristiche intrinseche (Stato di manutenzione e conservazione dei beni)

Coeff. Applicato **0,85 buono**

K3 - Caratteristiche tecnologiche in dotazione

Coeff. Applicato **1,00 adeguata al normale uso**

K4 - Caratteristiche produttive: (valore locativo allo stato e resa economica nell'immediata vendita)

Coeff. Applicato **0,95 considerata l'ubicazione e lo stato d'uso generale**

Coeff. differenziatore complessivo medio pari a 0.95 (Kn).

Tanto premesso tenendo in considerazione consistenza immobiliare, dello stato di conservazione e manutenzione del bene in oggetto e del contesto condominiale in cui è inserito, della sua ubicazione, dell'organizzazione degli spazi interni, degli impianti e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite da valutare, per quanto sopra argomentato ne consegue:

Superficie commerciale complessiva Mq. 103,00

Mq. 103,00 x coeff. diff. Kn 0,95 x Euro 1.200,00/mq = **Euro 117,400**



Lotto 2

Agenzia delle Entrate – Territorio – Sez. Fabbricati

Appartamento uso abitazione P. Terra – 1°

Comune di Tuscania – Via dell’Annessione cn. 16

Foglio 39 part. 238 sub 1 cat. A/4, cl. 3° vani 3,5 Euro 225,95

Consistenza immobiliare :

Superficie commerciale Mq. 76,00

*Le superfici indicate possono essere affette dei normali scarti e approssimazioni verificatesi durante le fasi di rilevazione.

K1 - Caratteristiche estrinseche (infrastrutturali e ambientali specifiche)

Coeff. Applicato **1,00 zona semiperiferica**

K2 - Caratteristiche intrinseche (Stato di manutenzione e conservazione dei beni)

Coeff. Applicato **0,85 buono**

K3 - Caratteristiche tecnologiche in dotazione

Coeff. Applicato **1,00 adeguata al normale uso**

K4 - Caratteristiche produttive: (valore locativo allo stato e resa economica nell’immediata vendita)

Coeff. Applicato **0,95 considerata l’ubicazione e lo stato d’uso generale**

K5 – Discriminante per uso comune dell’adrone d’ingresso con il lotto 1

Coeff. Applicato **0,75**

Coeff. differenziatore complessivo medio pari a 0.91 (Kn).

Tanto premesso tenendo in considerazione consistenza immobiliare, dello stato di conservazione e manutenzione del bene in oggetto e del contesto condominiale in cui è inserito, della sua ubicazione, dell’organizzazione degli spazi interni, degli impianti e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite da valutare, per quanto sopra argomentato ne consegue:

Superficie commerciale complessiva Mq. 76,00



Mq. 76,00 x coeff. diff. Kn 0,91 x Euro 1.200,00/mq = **Euro 83.000,00**

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

RISPOSTA Considerata l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei lotti, si ha ragione di ritenere che le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato siano da considerarsi mediamente buone e di positiva ricezione della domanda.

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

RISPOSTA Non è stata riscontrata tale condizione.

QUESITO 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 120 dal giuramento;*

RISPOSTA Le risultanze degli accertamenti e delle indagini sono parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale estimativo e sono state enucleate analiticamente nel rispetto dell'ordine dei quesiti per come assegnati in sede di conferimento d'incarico.



In merito al termine assegnato per il deposito dell'elaborato tecnico, si precisa quanto segue:

- in data 25.09.2017 unitamente al Custode Giudiziario, si e' recato presso il compendio oggetto di esecuzione per eseguire le attivita' tecniche di cui al mandato;
- si riscontrava che i debitori eseguiti non erano presenti presso i locali costituenti l'immobile pignorato, sebbene convocati dal Custode ;
- che a seguito di cio' lo stesso Custode eseguiva ulteriore notifica agli stessi senza esito, tanto da inoltrare al Giudice dell'Esecuzione istanza per **accesso forzoso** con l'ausilio della Forza Pubblica, provvedendo alla sostituzione della serratura dell'abitazione e quindi detenendone le nuove chiavi;
- **tale apprensione avveniva soltanto il giorno 20.3.2017 alla presenza dei Carabinieri della Compagnia di Tuscania;**
- solo da quel momento lo scrivente C.T.U. ha potuto prendere cognizione dello stato dei luoghi e procedere al completo espletamento dell'incarico, per il quale varia attivita' preliminare era gia' in corso di elaborazione,

tanto premesso ed argomentato, nella certezza di aver bene proceduto alle operazioni peritali di cui all'incarico, non si ritiene di aver alcuna responsabilita' circa il rinvio ad altra data dell'udienza di comparizione delle parti fissata pe il 10.09.2018.

QUESITO 29) *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito,*



ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

RISPOSTA Copia del presente elaborato e' stato' inoltrato alle parti entro il termine indicato in incarico, dando termine per far pervenire nei termini assegnati loro eventuali osservazioni, almeno quindici giorni prima della udienza di comparizione fissata per il giorno 10.09.2018.

QUESITO 30) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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;*

Risposta Il C.T.U. ha provveduto a depositare l'elaborato peritale in conformità delle modalità richieste dal quesito in oggetto.

QUESITO 31) *intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al*



proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

Risposta Il C.T.U. in ottemperanza alla disposizione, assicura la propria presenza all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per il giorno 10.09.2018, salvo oggettivi impedimenti di forza maggiore.

QUESITO 32) *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Risposta Il C.T.U. in ottemperanza alla disposizione provvederà in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

QUESITO 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 ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti*



volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Risposta Il C.T.U. in ottemperanza alla disposizione ha provveduto alla allegazione di documentazione fotografica interna ed esterna.

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

Risposta Il C.T.U. in ottemperanza alla disposizione ha provveduto a redigere descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali.

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, deposito telematico

il C.T.U.

(Geom. Massimo Porcorossi)

A circular professional stamp in blue ink. The text around the perimeter reads "GEOM. MASSIMO PORCOROSS" at the top and "COLLEGIO DEI GEOMETRI DI VITERBO" at the bottom. In the center, there is a smaller emblem with a scale and a triangle, and the number "N° 739" is visible. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.