



Tribunale di Viterbo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°182/2018 R.G.E.

Giudice: Dott. Antonino GERACI

Creditore Procedente: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Debitore: Sig.ra *****

Custode giudiziario: Dott. Andrea RINALDUCCI

Ctu: Arch. Enea CISBANI

ELABORATO PERITALE VERSIONE PRIVACY

PER L'UDIENZA DEL 10/06/2019



1. Premessa

Il sottoscritto Architetto **Enea Cisbani**, nato a Civita Castellana, (Vt), il 14/07/1964, codice fiscale CSBNEE64L14C765Q, iscritto al n.253 dell'Ordine degli Architetti di Viterbo, con studio professionale in via Vincenzo Ferretti 84 in Civita Castellana, (Vt), Consulente del Tribunale di Viterbo, è stato nominato Perito Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonino GERACI**, con nomina del 13/12/2018, nella procedura esecutiva in epigrafe, pendente presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo al **n.182/2018** del Registro Generale delle Esecuzioni, Promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.**, quale Creditore Procedente, con sede legale in Siena, piazza Salimbeni n.3, generalizzata in atti, rappresentata e difesa dagli Avvocati Giuseppe F. M. La Scala del Foro di Milano e Romano Pesciaroli del Foro di Viterbo.

2. Mandato

Nel Giuramento del 13/12/2018, avanti il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonino GERACI**, il sottoscritto accettava l'incarico e con il giuramento di Rito riceveva il mandato di rispondere ai seguenti *Quesiti*:

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;

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

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;

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);

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;

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);

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;

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;

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;

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;

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

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

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

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;

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;



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;

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;

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

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 indi visibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Quesito 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;

Quesito 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;



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

Quesito 23: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 4

Quesito 24: determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'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;

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

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;



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

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;

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 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;

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;

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.

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;

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);

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;

Quesito 35: allegli alla relazione: **a.** la planimetria del bene; **b.** la visura catastale attuale; **c.** copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; **d.** copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; **e.** visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); **f.** copia atto di provenienza; **g.** quadro sinottico triplice copia; **h.** tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

il Giudice autorizza l'esperto: ad acquisire direttamente presso 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 ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo GE da parte dell'esperto;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole



durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU; solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell' esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell ' Esecuzione);

- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.



Esaminati gli atti di causa; verificati lo stato e le condizione dei luoghi; analizzati i dati e reperiti i documenti tecnici; espletati, infine, i necessari e dovuti accertamenti presso i Pubblici Uffici, il sottoscritto CTU, rassegna la presente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Composta da **n.46** pagine, numerate dal **n.1** al **n.46**, comprendente **n.8** allegati in un unico plico, privo di abrasioni, correzioni e postille



3. Inizio delle Operazioni Peritali.

L'inizio delle operazioni peritali ha avuto luogo il giorno **25 gennaio 2019**, in Soriano nel Cimino, (Vt), nel compendio esecutato - abitazione e magazzino - a seguito dell'accordo intrapreso tra il Custode Giudiziario Dott. Andrea Rinalducci e il Debitore non assistito e rappresentato legalmente nel presente procedimento.

Il C.T.U. ha provveduto ad una ricognizione esterna ed interna degli immobili oggetto di esecuzione, prendendone rilievo metrico e fotografico, al fine di verificare la corrispondenza tra la situazione attuale e in atti.

I beni oggetto di provvedimento risultano così identificati:

Immobili di **Piena Proprietà** per 1/1, così descritti:

Abitazione di tipo popolare, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **6**, Zona Censuaria **1**, Categoria **A4**, Classe **2**, Consistenza vani **3,5**, piano **3**, Rendita € **189,90**;

Magazzino, sito in Soriano nel Cimino, (Vt), via Madonna di Marmo 10, distinto in Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **7**, Zona Censuaria **1**, categoria **C2**, Classe **2**, Consistenza 25,00 mq., Superficie Catastale 39,00 mq., piano **T**, Rendita € **34,86**;

Letti gli atti del Pignoramento ed espletate tutte le pratiche necessarie, lo scrivente CTU è in grado di sottoporre al G.E. i risultati contenuti nella presente relazione.



4. Risposta ai Quesiti.

Quesito 1.

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente all'atto dell'acquisizione della copia del fascicolo d'ufficio, si è potuta constatare la presenza e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c..

Quesito 2.

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di espropriazione, con i seguenti riferimenti catastali:

Abitazione di tipo popolare, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 211 sub 6, Zona Censuaria 1, Categoria A4, Classe 2, Consistenza vani 3,5, piano 3, Rendita € 189,90;

Magazzino, sito in Soriano nel Cimino, (Vt), via Madonna di Marmo 10, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 211 sub 7, Zona Censuaria 1, categoria C2, Classe 2, Consistenza 25,00 mq., Superficie Catastale 39,00 mq., piano T, Rendita € 34,86;

Sussiste la conformità tra la descrizione attuale del bene, (*piano - civico - dati catastali e confini*), e quelli contenuti nell'atto di pignoramento; altresì, **sussiste** la conformità per il diritto pignorato per la quota di 1/1 in capo al datore di ipoteca.

L'intestazione dei suddetti beni presso l'**Agenzia del Territorio** di Viterbo, sezione **Catasto Fabbricati**, corrisponde all'attuale **proprietà** degli immobili eseguiti.



A seguito del sopralluogo del 25/01/2019, il sottoscritto C.T.U. rilevava che la **planimetria catastale** relativa all'unità immobiliare *Abitazione di tipo popolare*, con riferimenti catastali foglio **44**, particella **211**, sub **6**, categoria **A/4**, piano **3**, redatta il 21/11/1939 Scheda n°9410048, **NON corrisponde** all'unità immobiliare così come verificata nel sopralluogo dell'immobile esecutato, in quanto sono presenti le seguenti **difformità**:

- Nell'ambiente indicato come “**Cucina**”, è stato realizzato un locale adibito a **servizio igienico di 3,53 mq.**, di cui **1,19 mq.** ricadono nel sedime della proprietà debitoria soggetta ad esecuzione e **2,34 mq.** sono ricadenti sulla scala condominiale;
- Nell'ambiente indicato come “**Saletta**”, è stata modificata la porta d'ingresso ampliando la sagoma originaria e inglobando, senza autorizzazione del condominio, l'ultimo tratto della scala condominiale.

Quesito 3.

Relativamente alle unità immobiliari con i seguenti riferimenti catastali:

Abitazione di tipo popolare, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **6**, Zona Censuaria **1**, Categoria **A4**, Classe **2**, Consistenza vani **3,5**, piano **3**, Rendita € **189,90**, i Passaggi di Proprietà risultano così attuati:

- **21/11/1939 - 06/04/1978:**

[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]



Bibliografia: Agenzia del Territorio di Viterbo – *accertamento generale della proprietà immobiliare urbana R.D.L. 13/04/1939 n.652* – scheda n° 9410048 di unità abitativa in fabbricato urbano sito in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua n.12;

➤ **06/04/1978 - 10/12/1991:**

[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED] con Usufrutto fino 02/08/2002;
[REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per ½;
[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per ½.

Bibliografia: Rogante Notaio Furio Giardino del Collegio Notarile di Rieti e Viterbo, redatto il **06/04/1978** in Bagnoregio, (Vt), repertorio **n.4556**, da [REDACTED] a Favore di [REDACTED] registrato in Viterbo al **R.G.N. 3917** e **R.P.N. 3386** del **02/05/1978**.

➤ **10/12/1991 – 10/06/2019:**

Piena Proprietà per 1/1 della debitrice.

Donanti:

[REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per ½;
[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]



secondo, Proprietà per ½.

Bibliografia: Atto Pubblico “Donazioni”, Rogante Notaio Cesare Kechler Ferrari del Collegio Notarile di Rieti e Viterbo, redatto il 10/12/1991 in Vignanello, (Vt), con Repertorio n.16491 e Raccolta n.6956, da [REDACTED] a Favore della debitrice; Trascritto in Viterbo al R.G.N. 5110 e R.P.N. 4212 del 26/03/1992.

Il presente atto costituisce la provenienza Ultraventennale dell’immobile oggetto di esecuzione.

Magazzino, sito in Soriano nel Cimino, (Vt), via Madonna di Marmo 10, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 211 sub 7, Zona Censuaria 1, categoria C2, Classe 2, Consistenza 25,00 mq., Superficie Catastale 39,00 mq., piano T, Rendita € 34,86, i **Passaggi di Proprietà** risultano così attuati:

➤ **21/11/1939 - 06/04/1978:**

[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bibliografia: Agenzia del Territorio di Viterbo – *accertamento generale della proprietà immobiliare urbana R.D.L. 13/04/1939 n.652* – scheda n° 9410048 di unità abitativa in fabbricato urbano sito in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua n.12;

➤ **06/04/1978 - 10/12/1991:**

[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto fino 02/08/2002;
[REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]



██████████ Proprietà per ½;

██████████ C.F. ██████████ nata a ██████████

██████████ Proprietà per ½.

Bibliografia: Rogante Notaio Furio Giardino del Collegio Notarile di Rieti e Viterbo, redatto il **06/04/1978** in Bagnoregio, (Vt), repertorio **n.4556**, da ██████████ a Favore di ██████████ registrato in Viterbo al **R.G.N. 3917** e **R.P.N. 3386** del **02/05/1978**.

Durante tale periodo storico, l'immobile risulta così identificato catastalmente: Comune di Soriano nel Cimino, (Vt), foglio **44**, particella **211** sub **1**, Categoria **C2**, Classe **4**, 50,00 mq., **Rendita** £ 105;

➤ **10/12/1991 – 10/06/2019:**

Piena Proprietà per 1/1 della della debitrice.

Donanti:

██████████ C.F. ██████████ nato a ██████████

██████████ Proprietà per ½;

██████████ C.F. ██████████ nata a ██████████

██████████ Proprietà per ½.

Nel periodo in esame l'immobile assume l'attuale identificazione catastale: Comune di Soriano nel Cimino, (Vt), foglio **44**, particella **211** sub **7**, Categoria **C2**, Classe **4**, 50,00 mq., **Rendita** € 189,90; Sulla base della Denuncia di Variazione del 05/12/1991 prot. n.12718 relativa al **Frazionamento** dell'unità immobiliare censita nel Comune di Soriano nel Cimino, (Vt), foglio **44**, particella **211** sub **1**, Categoria **C2**, Classe **4**, 50,00 mq., **Rendita** £ 105.



Bibliografia: Atto Pubblico “Donazioni”, Rogante Notaio Cesare Kechler Ferrari del Collegio Notarile di Rieti e Viterbo, redatto il 10/12/1991 in Vignanello, (Vt), con Repertorio n.16491 e Raccolta n.6956, da [REDACTED] a Favore di [REDACTED] Trascritto in Viterbo al R.G.N. 5110 e R.P.N. 4212 del 26/03/1992.

Il presente atto costituisce la provenienza Ultraventennale dell’immobile oggetto di esecuzione.

Quesito 4.

Sulla base delle visure catastali e dei registri immobiliari, il CTU rileva quanto segue:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 19/06/2018 Trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il **31/07/2018 ai NN. 10968/8134** in favore del Creditore Procedente Banca Monte dei Paschi di S.p.a. con sede legale in Siena, partita Iva 00884060526.

Sui Seguenti **Immobili:**

Abitazione di tipo popolare, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **6**, Zona Censuaria **1**, Categoria **A4**, Classe **2**, Consistenza vani **3,5**, piano **3**, Rendita € **189,90**;

Magazzino, sito in Soriano nel Cimino, (Vt), via Madonna di Marmo 10, distinto in Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **7**, Zona Censuaria **1**, categoria **C2**, Classe **2**, Consistenza 25,00 mq., Superficie Catastale 39,00 mq., piano **T**, Rendita € **34,86**;



Detti immobili sono **pervenuti** alla Debitrice, sulla base dei seguenti **Atti Notarili**, di seguito evidenziati:

- Rogante Notaio Furio Giardino del Collegio Notarile di Rieti e Viterbo, redatto il **06/04/1978** in Bagnoregio, (Vt), repertorio **n.4556**, da [REDACTED] a Favore di [REDACTED] Trascritto in Viterbo al **R.G.N. 3917 e R.P.N. 3386 del 02/05/1978.**

Il CTU doverosamente segnala che sulla Certificazione Notarile in atti, alla pag. 2 del suddetto documento, è erroneamente indicato il **14/04/1979** quale data di stipula dell'atto in narrativa e che *l'atto non risulta trascritto.*

- Atto Pubblico "*Donazioni*", Rogante Notaio Cesare Kechler Ferrari del Collegio Notarile di Rieti e Viterbo, redatto il 10/12/1991 in Vignanello, (Vt), con Repertorio n.16491 e Raccolta n.6956, da [REDACTED] a Favore di [REDACTED] Trascritto in Viterbo al **R.G.N. 5110 e R.P.N. 4212 del 26/03/1992;**

La Donazione in esame riguardava solo il Diritto di Nuda Proprietà con l'Usufrutto che apparteneva a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED]

Il Diritto di Usufrutto si è estinto il **02/08/2002** con la morte della Sig.ra [REDACTED] divenendo la Debitrice la proprietaria di fatto degli immobili eseguiti.

Stato delle **Iscrizioni e Trascrizioni** pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria in atto di mutuo bancario del **21/12/2006 Rep. 44601/26131**, a Rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni, iscritta in Viterbo il **04/01/2007** ai **nn. 177/21**, in favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena spa** con sede legale in Siena, Contro ***** nata a ***** e Contro ***** quale debitore non datore di ipoteca, per un importo complessivo di € 160.000,00 gravante sugli immobili siti in Soriano nel Cimino, (vt), al foglio 44 particelle 211 sub 6, (*abitazione*), e 211 sub 7, (*magazzino*);



Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo il 15/04/2010, iscritta il 14/12/2010 ai nn. 20741/3741 in favore del **Banco di Brescia – San Paolo Cab spa** con sede in Brescia, Contro ***** per un importo ipotecato di € 16.000,00 gravante sugli immobili siti in Soriano nel Cimino, (vt), al foglio 44 particelle 211 sub 6, (*abitazione*), e 211 sub 7, (*magazzino*);

Atto di Pignoramento Immobiliare del 19/06/2018 Trascritto il **31/07/2018 ai NN. 10968/8134** in favore del Creditore Procedente Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Contro ***** gravante sugli immobili siti in Soriano nel Cimino, (vt), al foglio 44 particelle 211 sub 6, (*abitazione*), e 211 sub 7, (*magazzino*).

Quesito 5.

Ai fini della corretta ed univoca identificazione catastale dei beni in narrativa, presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo, sezione Catasto Fabbricati, sono state acquisite le necessarie **mappe censuarie**, (planimetrie catastali), parte integrante della presente relazione.

Quesito 6.

Dalla verifica svolta presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Soriano nel Cimino, (Vt), dove l’esecutato risulta residente, è emerso che il Debitore risulta coniugata in **Comunione Legale dei Beni**.

Sugli immobili esecutati, tuttavia, sulla base degli accertamenti compiuti non sussistono diritti di comproprietà da parte del Coniuge o altri diritti reali da parte di soggetti terzi.



Quesito 7.

Il giorno **25 gennaio 2019**, di concerto con il Custode Giudiziario Dott. Andrea Rinalducci, è stato effettuato il primo accesso negli immobili eseguiti e rilevato lo **stato attuale**, sia a livello manutentivo che impiantistico.

7.1 Il Fabbricato Residenziale.

Gli immobili eseguiti sono collocati all'interno di un **fabbricato** ad **uso residenziale**, posto nel *Centro Storico* di Soriano nel Cimino, collocato urbanisticamente alla confluenza tra via Papacqua e via Madonna di Marmo:

1. l'Abitazione di tipo popolare, posta al **piano 3°** e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 211 sub 6, ha l'ingresso da **via Papacqua n.12**;

2. Il Magazzino, posto al **piano Terra** e distinto in Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub 7, ha l'ingresso da **via Madonna di Marmo n.10**.

Il fabbricato, composto da **n° 4** piani, (*terra, primo, secondo e terzo*), a destinazione abitativa, (escluso il piano terra), presenta una struttura portante in **muratura ordinaria** formata da conci regolari di materiale lapideo cementati con malta cementizia, spessore **70,00 cm.**; esternamente rifinita ad intonaco tinteggiato di colore ocra e internamente con intonaco liscio per interni; i vari piani, infine, collegati da una **scala interna** così articolata: a *doppia rampa* nei piani 1° e 2°; a *rampa unica* nell'ultimo tratto corrispondente al piano 3° che, come chiarito nel quesito 2, **è stato inglobato nell'unità residenziale e collocandovi il portone d'ingresso dell'abitazione stessa.**

La tipologia costruttiva della copertura è del tipo a due falde e costituita da travicelli lignei con impalcato su cui poggia direttamente il manto di copertura in laterizio.



A giudizio del C.T.U., il Fabbricato si presenta in medio stato di conservazione e sulla base delle indagini effettuate non sono state riscontrate delle lesioni o fenomeni fessurativi in atto nella struttura muraria portante.

7.2 Sopralluogo dell’Abitazione e del Magazzino.

Compiuta l’indagine del fabbricato, è stata analizzata l’**abitazione** al piano 3°.

Gli spazi interni suddivisi in *Cucina, Pranzo-soggiorno e n.2 camere da letto con disimpegno*, risultano ben mantenuti; le rifiniture consistono in pareti e soffitto rifiniti ad intonaco liscio tinteggiato di colore bianco; le pavimentazioni sono del tipo in grès ceramico per la cucina, per il pranzo-soggiorno e per le camere da letto.

Le porte interne sono del tipo ligneo e gli infissi esterni, di recente realizzazione, sono in alluminio.

Gli impianti tecnologici esistenti, (*elettrico, riscaldamento e di smaltimento delle acque reflue*), sono del tipo tradizionale e di vecchia realizzazione.

Nelle strutture portanti e sui solai interni, non sono state riscontrate lesioni superficiali delle struttura muraria, in particolare sui prospetti esterni; Non sono state rilevate, infine, delle opere di consolidamento di alcuna forma e tipologia.

A parere del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature; degli infissi interni ed esterni; dei pavimenti e rivestimenti in uso; infine, degli impianti tecnologici esistenti, l’unità immobiliare è in condizioni medie di conservazione.

Compiuto il rilievo dello stato attuale dell’appartamento è stato analizzato il **Magazzino** al piano terra, con l’ingresso da via Madonna di Marmo n.10.

Risulta costituito da un unico ambiente di forma rettangolare con porta d’ingresso di materiale ligneo e un’unica finestra sulla via pubblica con grata metallica; le rifiniture



consistono in pareti rifinite ad intonaco liscio tinteggiato di colore bianco e il soffitto con travature lignee a vista; la pavimentazione è del tipo in mattonelle di graniglia.

Non presenta l'impianto di illuminazione, né altro impianto tecnologico.

Nelle strutture murarie portanti e sul solaio ligneo, non sono state riscontrate lesioni superficiali e fenomeni fessurativi in atto.

A parere del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature; degli infissi interni ed esterni; dei pavimenti e rivestimenti esistenti, l'unità immobiliare è in condizioni medie di conservazione.

7.3 la regolarità edilizia e urbanistica.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Soriano nel Cimino, con richiesta di accesso agli atti del 03/01/2019, risulta che gli immobili eseguiti sono stati **edificati anteriormente al 1967**, dunque, **nessuna formale autorizzazione alla costruzione risulta essere presente in archivio.**

Sulla base dell'indagine *storico - architettonica* condotta sul Fabbricato abitativo di cui gli stessi fanno parte, gli elementi architettonici esistenti quali la struttura tipologica a doppio cellula edilizia con scala sul lato corto e il doppio interasse delle finestre dei prospetti esterni, rivelano che il fabbricato è stato edificato intorno al XIII-XII secolo, ovvero in **epoca Medioevale**.

Come evidenziato nel *quesito n.2* della presente relazione, in assenza di uno specifico atto autorizzativo da parte del Comune di Soriano nel Cimino, è stato realizzato nella zona cucina un **servizio igienico**, allacciato alla Rete Fognaria Comunale.

Il servizio igienico ha una superficie utile di **3,53 mq.** e risulta composto da un lavabo, wc, bidet e box doccia; è dotato di impianto elettrico, è privo di finestra e di idoneo impianto di areazione.



Così come è stato inglobato nell'unità residenziale e collocandovi il portone d'ingresso dell'abitazione stessa, l'ultimo tratto della scala condominiale, senza alcuna autorizzazione delle altre proprietà presenti nell'edificio.

La realizzazione abusiva del servizio igienico e la modifica dell'ingresso originario all'abitazione, non sono state sanzionate dalle Autorità Comunali, come accertato dal CTU presso gli uffici pubblici preposti.

Considerato che gli immobili in narrativa ricadono in un'area urbana ricadente in Zona "A" dello Strumento Urbanistico vigente e in ambito territoriale soggetto alle norme tecniche di attuazione del Vincolo Paesistico, le opere edili abusivamente realizzate devono essere DEMOLITE e ripristinato lo stato originario dei luoghi.

All'aggiudicatario degli immobili, l'onere del rifacimento dell'ingresso originario dell'appartamento; dell'ultimo tratto del vano della scala del fabbricato, restituendolo alla proprietà condominiale; infine, del nuovo servizio igienico in conformità delle norme igienico/sanitarie/impiantistiche vigenti, nonché dell'art. 6 comma "a" del Regolamento Edilizio Vigente del Comune di Soriano nel Cimino.

Le opere di cui sopra sono soggette alla richiesta al Comune di Soriano nel Cimino di un *Permesso per Costruire* relativo ad interventi di *Manutenzione Straordinaria e per la realizzazione di opere impiantistiche in una unità residenziale*, ai sensi dell'art.1 del D.P.R. n°380/2001.



7.4 la dichiarazione di agibilità degli immobili.

Dalle indagini espletate dal sottoscritto C.T.U. presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano nel Cimino, risulta che per le unità immobiliari in esame non è presente alcun certificato di Agibilità.

7.5 esistenza di eventuali sanatorie edilizie.

Come sopra analizzato, a seguito delle indagini effettuate relative all'accertamento dello stato di regolarità urbanistica del fabbricato esistente, non sono emerse pratiche di **Sanatoria Edilizia** e notizie di **reati edilizi** a carico del debitore esecutato.

7.6 formalità, vincoli e oneri condominiali.

Non è stata riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri condominiali di qualsiasi natura e genere gravanti sui beni in narrativa, pertanto si ritiene che non vi siano ostacoli opponibili alla vendita.

7.7 normativa di edificabilità e cessioni di cubature.

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Soriano nel Cimino l'area urbana ove ricadono i beni pignorati è soggetta ai seguenti **parametri urbanistici**:

Strumento Urbanistico Vigente: **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

In questa zona si applicano i seguenti **Indici Urbanistici**:

Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) "A" – CENTRO STORICO

Non sono consentiti aumenti di cubatura e superficie degli edifici esistenti; Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

L'area è soggetta, inoltre, ai seguenti **Vincoli**:



- **VINCOLO PAESISTICO**, ai sensi della Legge Regionale n° 24 del 06/07/1998 del vigente Piano Territoriale Paesistico, Ambito Territoriale n.3;
- **ZONA SISMICA DI GRADO 3 SOGGETTA ALLE PRESCRIZIONI DELLA LEGGE 02/02/1974 N° 64.**

L'area **NON** è soggetta ai seguenti **Vincoli**:

- **VINCOLO IDROGEOLOGICO**;
- **VINCOLO ARCHEOLOGICO**.

Il fabbricato residenziale di cui fanno parte i beni in esame non è soggetto ad alcun tipo di vincolo artistico, storico ed archeologico.

7.8 superfici e volumi degli immobili pignorati.

Dalle *misurazioni planimetriche* effettuate, è emerso il seguente quadro delle superfici e dei volumi esistenti:

PIANO TERRA: destinazione d'uso *Magazzino*; la **superficie utile interna (SUI)** misurata al netto delle murature è di **24,84 mq.**; la **superficie esterna lorda (SEL)** comprensiva delle murature perimetrali è **42,20 mq.**; l'altezza utile del locale è di **3,65 ml.**;

PIANO TERZO: destinazione d'uso *Abitazione*; la **superficie utile (SUI)** misurata al netto delle murature è di **48,17 mq.**; la **superficie esterna lorda (SEL)** comprensiva delle murature perimetrali è **64,40 mq.**; l'altezza utile del locale è di **2,80 ml.**

➤ **Riepilogo delle superfici:**

La **superficie utile totale** (*ad uso Residenziale*) è di: **48,17 mq.**



La **superficie utile totale** (*ad uso Non Residenziale*) è di: **24,84 mq.**

➤ **Il volume utile edificato (VUE):**

Abitazione è di: 48,17 mq. X h.2,80 ml. = **134,87 mc.**

Magazzino è di: 24,84 mq. X h.3,65 ml. = **90,66 mc.**

7.9 il Decreto Ministeriale del 1975 (D.M.1975).

Il Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 *Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia*, stabilisce che per ogni locale costituente l'abitazione la superficie finestrata apribile, (sigla SFA), al fine di garantire la normale areazione salubrità degli ambienti, non potrà essere inferiore ad **1/8** della superficie calpestabile (sigla SCE); il legislatore, successivamente, ha poi escluso dal computo la superficie apribile relativa alle porte d'ingresso all'unità abitativa stessa.

Passiamo ora a verificare l'importante normativa negli ambienti oggetto della presente perizia.

- locale piano terra: **magazzino 24,84 mq. di superficie calpestabile**

superficie finestrata apribile (SFA): 0,90 mq.

1/8 della superficie calpestabile (SCE): 3,10 mq.

Essendo 0,90 SFA inferiore a 3,10 SCE; trattandosi di un magazzino le normali condizioni di areazione e salubrità potranno essere ristabilite con la modifica della sagoma attuale della finestra esistente oppure con la posa in opera di un impianto di areazione artificiale.

- Locale piano terzo: **abitazione 48,17 mq. di superficie calpestabile**



superficie finestrata apribile (SFA): 9,93 mq.

1/8 della superficie calpestabile (SCE): 6,02 mq.

Essendo 9,93 SFA superiore a 6,02 SCE, l'abitazione è conforme alla legislazione vigente.

7.10 situazione urbanistica dell'area.

Il contesto urbano in cui sono collocati i beni in esecuzione, si contraddistingue per il buon livello della rete viaria e dei principali servizi – uffici pubblici e negozi - collocati nella zona centrale di Soriano nel Cimino.

Essendo degli immobili collocati nel Centro Storico, la dotazione dei *parcheggi esistenti* è del tipo a pagamento su viale Vittorio Emanuele III e non soggetti a ticket su via Papacqua, prossima al fabbricato residenziale.

L'area si caratterizza per la presenza di analoghi fabbricati ad uso residenziale composti da più unità immobiliari e per la presenza di significative presenze artistiche come il palazzo Chigi-Albani del sec. XVII e la Collegiata di San Nicola da Bari del sec. XVI.

Quesito 8.

Relativamente alle unità immobiliari in narrativa, con i seguenti referimenti catastali:

Abitazione di tipo popolare, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **6**, Zona Censuaria **1**, Categoria **A4**, Classe **2**, Consistenza vani **3,5**, piano **3**, Rendita € **189,90**;

Magazzino, sito in Soriano nel Cimino, (Vt), via Madonna di Marmo 10, distinto in Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **7**, Zona Censuaria **1**, categoria **C2**,



Classe **2**, Consistenza 25,00 mq., Superficie Catastale 39,00 mq., piano **T**, Rendita € **34,86**;

Sussiste la conformità tra la descrizione attuale del bene, (*dati catastali e censuari*), e quelli contenuti nell'atto di Pignoramento Immobiliare in atti, permettendone la loro univoca identificazione.

Quesito 9.

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, con i seguenti referimenti catastali:

Abitazione di tipo popolare, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **6**, Zona Censuaria **1**, Categoria **A4**, Classe **2**, Consistenza vani **3,5**, piano **3**, Rendita Euro **189,90**;

Sussiste la corrispondenza dei **dati tecnici**, (*foglio, particella, subalterno, categoria e rendita*), relativi alla descrizione del bene, contenuti nell'Atto di Provenienza del 10/12/1991 e quelli esplicitati nella visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo.

Non Sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi in quanto è stato modificato l'ingresso originario inglobando la scala condominiale e realizzato un servizio igienico nel locale cucina, con conseguente invasione di area condominiale e comunque non pignorata.

Magazzino, sito in Soriano nel Cimino, (Vt), via Madonna di Marmo 10, distinto in Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **7**, Zona Censuaria **1**, categoria **C2**, Classe **2**, Consistenza 25,00 mq., Superficie Catastale 39,00 mq., piano **T**, Rendita Euro **34,86**;

Sussiste la corrispondenza dei **dati tecnici**, (*foglio, particella, subalterno, categoria e rendita*), relativi alla descrizione del bene, contenuti nell'Atto di Provenienza del



10/12/1991 e quelli esplicitati nella visura catastale agli atti dell' Agenzia del Territorio di Viterbo.

Sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato, totalmente ricadente sulla esclusiva proprietà debitoria soggetta ad esecuzione.

9.1 soluzioni tecniche per il ripristino dei luoghi e costi realizzativi.

Relativamente all' **Abitazione di tipo popolare**, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **6**, Zona Censuaria **1**, Categoria **A4**, Classe **2**, Consistenza vani **3,5**, piano **3**, Rendita Euro **189,90**, verificato ed accertato la modifica dell' ingresso originario inglobando la scala condominiale e realizzato un servizio igienico nel locale cucina, con conseguente invasione dell' ultimo tratto della scala stessa, di pertinenza condominiale e comunque non pignorata, al fine del ristabilimento della **situazione originaria** del manufatto, la *prassi operativa* è la seguente:

1. Ripristino della sagoma originaria della Porta d'Ingresso come da planimetria catastale, con l'esecuzione delle opere edili e impiantistiche consistenti in:

- Posa in opera di parete divisoria debitamente ancorata alla struttura muraria esistente; rifinita con intonaco liscio per interni sui due lati e tinteggiatura finale;
- Posa in opera di impianto elettrico per l'illuminazione con campanello;
- Posa in opera di portoncino blindato di 0,90 ml. X h. 2,20 ml. per l'accesso all'unità residenziale, conforme alle norme di sicurezza vigenti.

Importo totale delle opere: 4.580,00 euro + Iva a norma di legge;

2. Demolizione e rimozione del servizio igienico esistente; ripristino dello stato originario del Vano della Scala Condominiale e realizzazione di un nuovo servizio igienico a servizio della residenza:

- Demolizione e rimozione del servizio igienico esistente di 3,53 mq., di cui 1,19



mq. ricadenti nel sedime della proprietà debitoria soggetta ad esecuzione e 2,34 mq. ricadenti sulla scala condominiale;

- Posa in opera di muratura in laterizio, debitamente ammorsata alla struttura muraria esistente, rifinita con intonaco liscio per interni con tinteggiatura finale, comprese, inoltre, tutte le opere murarie necessarie per il ripristino della sagoma originaria del **vano scala**;
- Posa in opera di un nuovo **servizio igienico** conforme alla normativa vigente, con areazione naturale ed artificiale, completo delle opere edili ed impiantistiche, nonché delle apparecchiature igienico-sanitarie, (*wc, lavabo, bidet, box/doccia*), con installazione di Caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, nella zona Cucina con relativo angolo cottura.

Importo totale delle opere: 12.480,00 euro + Iva a norma di legge

Importo complessivo delle opere di trasformazione:

4.580,00 euro + 12.480,00 euro = 17.060,00 Euro

9.2 procedura urbanistica ed amministrativa.

Come stabilito dal CTU le opere di trasformazione elencate saranno a totale carico del futuro acquirente degli immobili soggetti ad esecuzione, facenti parte di un unico compendio o Lotto di Vendita.

L'esecuzione delle opere elencate al punto 9.1, è comunque subordinata alla presentazione al Comune di Soriano nel Cimino di una richiesta di **Permesso a Costruire ai sensi del D.P.R. n.380/2001** per l'esecuzione di opere di Manutenzione Straordinaria di un immobile soggetto a Vincolo Paesistico e soggetta, infine, al versamento del contributo del costo di costruzione e degli oneri accessori per un importo di € **2.500,00**.

Quesito 10.



Per quanto attiene agli identificativi catastali dei beni sottoposti a pignoramento, eccettuato il magazzino, l'abitazione - come descritto nei paragrafi precedenti - include l'ultimo tratto della scala condominiale e nel caso in esame risulta impossibile procedere ad una variazione catastale, ma unicamente alla demolizione delle opere abusivamente eseguite e al ripristino delle condizioni tipologiche originarie.

Come accertato dal CTU, infine, gli immobili contigui conservano autonomi identificativi catastali.

Quesito 11.

Come accertato dal CTU presso l'Archivio di Stato di Viterbo, sezione *Antichi Catasti*, gli immobili in narrativa derivano da un unico lotto originario corrispondente alla particella catastale n.211 del foglio 44 non frazionata o variata.

Quesito 12.

A parere del CTU, si potrà procedere all'esecuzione delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del **Catasto**, soltanto dopo l'esecuzione delle opere di trasformazione dell'abitazione in quanto è necessario il **Titolo Abilitativo** o Atto Autorizzativo rilasciato dal Comune di Soriano nel Cimino.

Quesito 13.

Relativamente alle unità immobiliari in narrativa, lo Strumento Urbanistico Comunale vigente prevede le seguenti utilizzazioni:

Abitazione di tipo popolare, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **6**, Zona Censuaria **1**, Categoria **A4**, Classe **2**, Consistenza vani **3,5**, piano **3**, Rendita € **189,90**;
DESTINAZIONE ABITATIVA.



Magazzino, sito in Soriano nel Cimino, (Vt), via Madonna di Marmo 10, distinto in Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **7**, Zona Censuaria **1**, categoria **C2**, Classe **2**, Consistenza 25,00 mq., Superficie Catastale 39,00 mq., piano **T**, Rendita € **34,86**, **DESTINAZIONE NON COMMERCIALE.**

Quesito 14.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Soriano nel Cimino, con richiesta di accesso agli atti del 03/01/2019, risulta che gli immobili eseguiti sono stati **edificati anteriormente al 1967**, dunque, **nessuna formale autorizzazione alla costruzione risulta essere presente in archivio.**

Quesito 15.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Soriano nel Cimino, con richiesta di accesso agli atti del 03/01/2019, risulta che gli immobili eseguiti non sono oggetto di istanze di Condono Edilizio e siano stati oggetto di notizia di reato edilizio.

Quesito 16.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso i pubblici uffici - Agenzia del Territorio di Viterbo e Ufficio Urbanistica del Comune di Soriano nel Cimino - risulta che gli immobili eseguiti non sono gravati da Censo, Livello o Uso Civico e non sono stati oggetto di affrancazione.

Quesito 17.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU l'importo annuo delle spese di gestione è di € 1.500,00 annue.



Relativamente alle spese condominiali come accertato dal CTU, **non esiste** nel fabbricato residenziale in cui sono posti gli immobili eseguiti un **Condominio regolarmente costituito** con Amministratore.

Quesito 18.

Relativamente alle unità immobiliari in narrativa:

Abitazione di tipo popolare, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **6**, Zona Censuaria **1**, Categoria **A4**, Classe **2**, Consistenza vani **3,5**, piano **3**, Rendita Euro **189,90**;

Magazzino, sito in Soriano nel Cimino, (Vt), via Madonna di Marmo 10, distinto in Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **7**, Zona Censuaria **1**, categoria **C2**, Classe **2**, Consistenza 25,00 mq., Superficie Catastale 39,00 mq., piano **T**, Rendita Euro **34,86**.

Il CTU prevede per la loro vendita un **Lotto Unico** e non il loro frazionamento in piu' lotti, in quanto il Magazzino è da considerarsi pertinenza esclusiva dell'Abitazione.

Quesito 19.

Relativamente alle unità immobiliari sottoposti a procedura giudiziaria e rilevata l'inesistenza di diritti di Comproprietà, il Lotto Unico di vendita così individuato è indivisibile e in capo al Debitore esecutato.

Quesito 20.



Il giorno **25 gennaio 2019**, di concerto con il Custode Giudiziario Dott. Andrea Rinalducci, è stato effettuato il primo accesso negli immobili eseguiti - abitazione e magazzino - e rilevato che gli stessi erano **liberi e non occupati**.

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, il Debitore Esecutato è indicato come residente in via Papacqua n.12 nel comune di Soriano nel Cimino, (vt).

Dalla verifica svolta dal CTU presso l'**Ufficio Anagrafe** del Comune di Soriano nel Cimino, (Vt), è emerso che il Debitore ***** risulta, invece, **residente in ***** in *******.

Da ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, il CTU ha accertato l'inesistenza di atti privati o contratti di locazione degli immobili in esame, opponibili alla procedura esecutiva, riconducibili al debitore esecutato o ad altro soggetto avente causa.

Quesito 21.

Il CTU rilevato che: gli immobili sottoposti ad esecuzione all'atto del sopralluogo sono risultati liberi e non occupati; per il Debitore costituiscono la *seconda Casa* in quanto risiede in altro immobile; il locale **Magazzino** essendo privo di opere impiantistiche ed accessorie quali il servizio igienico e avente una destinazione d'uso non commerciale e privo, dunque, di una fattiva collocazione sul mercato immobiliare; il **Valore Locativo** è da determinarsi per il seguente bene esecutato:

Abitazione di tipo popolare, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio **44** particella **211** sub **6**, Zona Censuaria **1**, Categoria **A4**, Classe **2**, Consistenza vani **3,5**, piano **3**, Rendita € **189,90**.

Valore Locativo: € 250,00 mensili;



Oneri Condominiali: Euro € **25,00** mensili.

Quesito 22.

Gli immobili come da verifiche effettuate dal CTU non risultano assegnati al coniuge separato del Debitore esecutato.

Quesito 23.

In relazione agli accertamenti svolti dal CTU presso i competenti uffici, sugli immobili oggetto di esecuzione, non risultano sussistere formalità e/o vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di natura edificatoria del bene e sulla garanzia ipotecaria.

Gli immobili esecutati, infine, non sono gravati da Censo, Livello o Uso Civico e non stati oggetto di affrancazione.

Quesito 24.

Come indicato dal quesito si tratta di determinare il **Valore Venale** degli immobili, cioè quel valore che in una libera contrattazione di mercato tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Nel caso specifico - considerata anche la normativa urbanistica comunale - trattandosi di una residenza con annesso magazzino, il C.T.U. ha ritenuto opportuno valutare l'immobile attraverso il **procedimento sintetico diretto**.

Per determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili in esame, quale parametro tecnico fondamentale è stata utilizzata la **superficie lorda ragguagliata**, che a differenza della superficie utile tiene conto delle differenze qualitative e tipologiche dei singoli spazi in rapporto all'effettiva superficie occupata dalla cellula catastale.



In generale per gli spazi ordinari utilizzabili come uffici, attività artigianali e commerciali, viene attribuito il coefficiente 1,00; si differenziano con coefficienti riduttivi gli spazi accessori, (portici, cortili), e i locali posti ai piani terra e seminterrati destinati a parcheggio e locali tecnici.

Per gli spazi abitativi e residenziali, vengono applicati coefficienti superiori a 1,00, date le intrinseche qualità tipologiche e storiche.

Quali *coefficienti di ragguglio* si utilizza:

- **0,40** locale al piano terra;
- **1,10** residenza al piano rialzato;

24.1 Calcolo superficie raggugliata.

Sulla base di quanto esposto viene elaborata la seguente *tabella di calcolo*:

Tabella Superficie Lorda Raggugliata (S.L.R.)

descrizione	Superficie lorda Mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie lorda raggugliata /Mq.
piano terra (magazzino)	42,20	0,40	16,88
piano terzo (appartamento)	64,40	1,10	70,84

*Totale della superficie lorda raggugliata: **87,72 mq.***

24.2 Valori del Mercato Immobiliare.



Nel valutare le specifiche condizioni del compendio in esame è necessario fare riferimento a fattori *ascendenti* e *discendenti* che possono influenzare positivamente o negativamente il valore medio per situazioni ordinarie:

Fattori ascendenti:

- *Zona ottimale per residenze con sviluppo del fabbricato su strade a scarso traffico veicolare;*
- *Area urbana di rilevante importanza storica;*
- *Creazione di unità residenziali di pregio;*

Fattori discendenti:

- *Scala interna a rampa unica non agevole nel tratto del 3^o piano;*
- *Rifacimento della porta d'accesso originaria e del servizio igienico.*

Sulla base di quanto esposto, si assume un valore di mercato pari a € 1.500,00/mq applicabile alla superficie lorda ragguagliata per l'**Abitazione** ed € 800,00/mq per il locale **Magazzino**.

24.3 Stima del Compendio con il criterio della trasformazione.

Il valore dell'area e del fabbricato viene determinato con il criterio della trasformazione, applicando con la seguente formula:

$$V_t = (V_m - K_t) / q^n$$

dove:

V_m = Valore di mercato dei fabbricati trasformati;

K_t = costi di trasformazione composti da costo di realizzazione, spese progettuali, tecniche ed amministrative, oneri urbanistici, profitto imprenditoriale;

q = 1 + r dove r è da considerarsi il tasso del costo del denaro;

n = numero di anni necessari per la trasformazione.

Da indagini di mercato e consultate le principali riviste del settore; omogeneizzando i



costi rilevati e rapportandoli all'attualità; considerando che trattasi di manufatti che necessitano di **interventi di ripristino consistenti nella manutenzione Straordinaria**, si ritiene che i **costi di trasformazione** possano attestarsi intorno ai **900 €/mq.**, comprendente il costo dei materiali e della manodopera, nonché degli oneri accessori quali spese tecnico/amministrative, oneri urbanistici e profitto imprenditoriale; A tale scopo si ritiene di ipotizzare che la trasformazione possa avvenire in 1 anno e di indicare nel 5% il valore medio del tasso commerciale di sconto comunemente ritraibile, nelle attuali condizioni di mercato, da un imprenditore ordinario.

Valore di mercato del bene trasformato:

mq. 70,84 x €/mq. 1.500,00 = € **106.260,00** (abitazione)

mq. 16,88 x €/mq. 800,00 = € **13.504,00** (magazzino)

sommano: € 119.764,00 Valore Complessivo del Compendio Esecutato

Costi di trasformazione:

€ 17.060,00 (importo stabilito nel Quesito n°9)

Applicando la formula, si ottiene:

$$V_t = \frac{(V_m - K_t)}{q \cdot n} \quad (1)$$

$$V_t = \frac{119.764,00 - 17.060,00}{\quad} \quad (2)$$



$$1 \cdot (1+r)$$

$$V_t = \frac{102.704,00}{1 \cdot 0,05} \quad (3)$$

$$V_t = \frac{102.704,00}{1,05} \quad (4)$$

Il valore intermedio, è di:

$$V_t = 97.813,33$$

eseguiti i calcoli, il **Valore Finale** di Vendita del Lotto Unico, è il seguente:

€ 98.000,00
(dicansi euro *novantottomila*)

24.4 Quadro Sinottico del Compendio Esecutato.

LOTTO UNICO.

Costituito da:



Abitazione di tipo popolare, sita in Soriano nel Cimino, (vt), in via Papacqua 12, piano 3°, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 211 sub 6, Zona Censuaria 1, Categoria A4, Classe 2, Consistenza vani 3,5, piano 3, Rendita € 189,90; *avente le seguenti caratteristiche metriche*: la **superficie utile (SUI)** misurata al netto delle murature è di **48,17 mq.**; la **superficie esterna lorda (SEL)** comprensiva delle murature perimetrali è **64,40 mq.**; l'altezza utile del locale è di **2,80 ml.**;

Magazzino, sito in Soriano nel Cimino, (Vt), via Madonna di Marmo 10, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 211 sub 7, Zona Censuaria 1, categoria C2, Classe 2, Consistenza 25,00 mq., Superficie Catastale 39,00 mq., piano T, Rendita € 34,86; *avente le seguenti caratteristiche metriche*: la **superficie utile interna (SUI)** misurata al netto delle murature è di **24,84 mq.**; la **superficie esterna lorda (SEL)** comprensiva delle murature perimetrali è di **42,20 mq.**; l'altezza utile del locale è di **3,65 ml.**;

L'Abitazione al piano 3° è soggetta alla **demolizione** di opere accessorie abusivamente realizzate e all'esecuzione delle seguenti opere edili/impiantistiche: rifacimento dell'ingresso originario dell'appartamento; dell'ultimo tratto del vano della scala condominiale; del nuovo servizio igienico in conformità delle norme igienico/sanitarie/impiantistiche vigenti, nonché dell'art. 6 comma "a" del Regolamento Edilizio Comunale vigente e soggette alla richiesta al Comune di Soriano nel Cimino di un **Permesso per Costruire** relativo ad interventi di *Manutenzione Straordinaria e per la realizzazione di opere impiantistiche in una unità residenziale*, ai sensi dell'art.1 del D.P.R. n°380/2001, comportanti il pagamento degli oneri del costo di costruzione e delle opere di urbanizzazione primaria in € 2.500,00.

Ricadente in un'area urbana sottoposta allo Strumento Urbanistico vigente: **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**, dove si applicano i seguenti **Indici Urbanistici: Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) "A" – CENTRO STORICO** "*Non sono consentiti aumenti di cubatura e superficie degli edifici esistenti; Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti*"; L'area è soggetta ai seguenti **Vincoli: VINCOLO**



PAESISTICO, ai sensi della Legge Regionale n° 24 del 06/07/1998 del vigente Piano Territoriale Paesistico, Ambito Territoriale n.3; **ZONA SISMICA DI GRADO 3**
SOGGETTA ALLE PRESCRIZIONI DELLA LEGGE 02/02/1974 N° 64.

VALORE DI STIMA: € 98.000,00 (euro novantottomila)

Quesito 25.

Il **Valore di Stima** delle unità immobiliari oggetto della presente procedura è stato elaborato secondo i riferimenti condivisi della letteratura tecnica specializzata e della prassi operativa consolidata.

Le superfici sono state desunte dal **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo dei beni in narrativa del 25/01/2019, mediante l'utilizzo di un rilevatore elettronico e la conseguente restituzione grafica effettuata mediante programmi CAD vettoriali.

I Riferimenti utilizzati quali la norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie di un immobile ad uso residenziale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (O.M.I.), curato dall'Agenzia del Territorio di Viterbo, convergono e fanno riferimento al principio base stabilito dal DPR n°138 del 23/03/1998, che assume il **Metro quadro** di superficie catastale, quale unità di misura degli immobili a destinazione ordinaria.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'O.M.I. di cui all'allegato n°2 "*istruzioni per la determinazione della consistenza*



degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", tratti dal manuale tecnico della Banca Dati.

I **Criteri generali di Valutazione** sono stati:

1. È stato computata la *Superficie Residenziale*, pari alla somma delle superfici dei singoli ambienti costituenti l'abitazione e delle pertinenze esclusive quali il magazzino, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni, (divisori), e perimetrali, (muri portanti), al fine di determinare la **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**;
2. Nella determinazione della **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**, non sono state misurate le superfici di pertinenze esclusive quali balconi, terrazzi, cortili, ecc., in quanto Non Esistenti;
3. E' stata considerata, inoltre, quale **Pertinenza Esclusiva** dell'abitazione il locale **Magazzino** con accesso indipendente ed esterno da via Madonna di Marmo n.10; la superficie è stata computata nella misura del **25 %** in quanto il locale non è comunicante direttamente con l'abitazione principale;
4. E' stato determinato il **Volume Edificato**, pari al prodotto della **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**, per l'altezza utile interna, in particolare dell'abitazione conforme alla normativa vigente;
5. E' stata stimata la **Superficie Finestrata Apribile, (S.F.A.)**, risultante dalla somma delle superfici apribili effettive delle finestre presenti nell'abitazione e nel magazzino in conformità del Decreto Ministeriale 1975;

Il **Valore Complessivo** degli Immobili di cui al punto 24, è stato determinato tenendo conto, infine, dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nel Comune di Soriano nel Cimino e in contesti analoghi tratti dalla consultazione del sito del Tribunale di Viterbo; da specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per forma, collocazione e tipologia; da indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari; dalla consultazione di Banche Dati nazionali, considerando che sul Valore di Stima non incidono contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge.



Quesito 26.

Gli immobili in esame sono collocati nel Centro Storico di Soriano nel Cimino.

Il comparto urbano in cui sono collocati, determinato da via Papacqua e via Madonna di Marmo, si contraddistingue per il buon livello della rete viaria e dei principali servizi - uffici pubblici e negozi - collocati nella zona centrale di Soriano nel Cimino.

Il parcheggio pubblico è posto in prossimità e a poca distanza dall'edificio nel cui interno sono posti gli immobili in oggetto.

L'area si caratterizza per la presenza di analoghi fabbricati ad uso residenziale composti da più unità immobiliari e per la presenza di significative presenze artistiche come il **palazzo Chigi-Albani** del sec. XVII e la **Collegiata di San Nicola da Bari** del sec. XVI..

L'abitazione al piano terzo come verificato nel sopralluogo del 25/01/2019, risulta ben arieggiata e soleggiata; le ridotte dimensioni della scala condominiale a rampa unica nell'ultimo tratto proprio in corrispondenza dell'abitazione, rendono l'accesso alquanto disagiata e complessa la collocazione di eventuali ascensori o rampe mobili per la deambulazione di persone anziane o con handicap motorio.

Come tutti gli immobili posti nei centri storici i costi di trasformazione sono elevati, come appurato nei precedenti paragrafi; elemento di indubbio valore ed utilità la pertinenza rappresentata dal Magazzino, che puo' essere adibito a locale deposito o archivio di suppellettili dell'abitazione principale.



A parere del CTU, si puo' affermare che in beni in esecuzione possono avere una positiva e discreta collocazione sul Mercato Immobiliare.

Quesito 27.

Relativamente ai beni esegutati a seguito delle indagini effettuate presso i pubblici uffici non risultano esistenti Contratti di Locazione registrati a nome del Debitore Esecutato.

Quesito 28.

Il sottoscritto CTU nell'assolvimento dell'Incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione e compiuti i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti e la presente relazione redatta nei termini previsti verrà depositata presso il Tribunale di Viterbo entro il termine assegnato per il completamento dell'Incarico ricevuto il 13/12/2018.

Quesito 29.

Il sottoscritto CTU invierà la presente relazione, redatta nei termini previsti dal procedimento, al Creditore Procedente e a quelli regolarmente intervenuti, al Custode Giudiziario e al Debitore Esecutato, anche se non rappresentato legalmente nel presente procedimento, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'**Udienza di Vendita del 10/06/2019** per la presentazione al CTU di note contenenti specifiche osservazioni in merito al presente elaborato peritale.

Quesito 30.



Il CTU provvederà, inoltre, al deposito dieci giorni prima dell'Udienza di Vendita al **deposito** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea debitamente rilegato che in modalità telematica PCT; all'interno della busta telematica depositata dal CTU l'atto principale sarà costituito dalla presente relazione in versione integrale e in versione privacy.

Quesito 31.

Come da Disposizioni ricevute nell'incarico del 13/12/2018 il sottoscritto CTU interverrà all'Udienza di Vendita del 10/06/2019 e a tutte quelle che saranno disposte dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Quesito 32.

Il CTU provvederà, inoltre, al deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato - sia in forma cartacea debitamente rilegato che in modalità telematica PCT - in **versione privacy**, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia una copia della presente relazione priva delle generalità del Debitore Esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

Quesito 33.

Il CTU depositerà presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la **Documentazione Fotografica** del compendio esecutato - sia in forma cartacea



debitamente rilegata che in modalità telematica PCT - redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati, priva di immagini che possano contenere elementi o altri dati idonei a rivelare l'identità del Debitore Esecutato.

Quesito 33.

Il CTU provvederà a redigere su apposita scheda e in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del Bene in esame contenente gli elementi dal quesito 1 al quesito 6 dell'Ordinanza nonché alla compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'Ordinanza di Vendita.

Quesito 34.

Il CTU allega al presente elaborato:

All.1: planimetria del bene;

All.2: visura catastale;

All.3: planimetria catastale;

All.4: nota di trascrizione del 1978;

All.5: atto di provenienza del 1991;

All.6: nota di trascrizione atto del 1991;

All.7: Quadro Sinottico;

All.8: documentazione fotografica del bene;

All.9: perizia di stima versione privacy;

All.10: descrizione del bene;

il CTU in esecuzione dell'autorizzazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto: ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che



necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e ogni altro documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; ha richiesto al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Infine, il CTU ha preso atto, che:

- le operazioni sono state eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione e ritardo;
- le stesse sono state portate a termine con la massima puntualità e senza ostacolo alcuno, da parte dei soggetti in causa;
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese e rende necessario provvedere al suo completamento.

Il presente elaborato peritale è stato redatto conformemente ai quesiti da:

C.T.U.

Architetto Enea CISBANI

Via Vincenzo Ferretti, 84

01033 - Civita Castellana, (Vt)

Codice Fiscale CSBNEE64L14C765Q

*Sottoposto, infine,
all'Attenzione del Signor Giudice dell'Esecuzione
Dott. Antonino GERACI
sua Sede*

Viterbo lì 25 maggio 2019

