

ORIGINALE

TRIBUNALE di VITERBO
Sezione esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott. [REDACTED]

CAUSA CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° [REDACTED]:

[REDACTED]
-CONTRO-

[REDACTED] +1

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: geom. Aristide Crescenzi
Via Alessandro Volta, 11
01030 Corchiano (VT)

PREMESSO:

- che, è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n. 326/2014 promossa da [REDACTED].
- che, a seguito di nomina avvenuta il 04 giugno 2020, il sottoscritto geometra Aristide Crescenzi regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1280 , con studio in Corchiano (VT) Via Alessandro Volta n. 11, prestava contestualmente giuramento.

In tale sede il G.E. formulava i seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
(risposta quesito pagina 6-7)
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 fine della esatta identificazione;
(risposta quesito pagina 7)
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 quesito pagina 7-8)
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 quesito pagina 9)
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
(risposta quesito pagina 9)
6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 quesito pagina 9)

7. **descrive, 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.);
(risposta quesito pagina 9-10)
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 quesito pagina 10)
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 di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
(risposta quesito pagina 10)
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 quesito pagina 10)
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;
(risposta quesito pagina 10)
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;
(risposta quesito pagina 10)
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
(risposta quesito pagina 10)
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 quesito pagina 11)

15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'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 quesito pagina 11)*
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 quesito pagina 11)*
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 quesito pagina 11)*
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;
(risposta quesito pagina 11)
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. 557 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
(risposta quesito pagina 11)
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;
(risposta quesito pagina 12)
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 sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
(risposta quesito pagina 12)
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 8l'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 quesito pagina 12)
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 8di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
(risposta quesito pagina 12)
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 quadrato 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;**
(risposta quesito pagina 12-13)
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;
(risposta quesito pagina 13)
26. **segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
(risposta quesito pagina 13)
27. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**
(risposta quesito pagina 13-14)
28. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata a 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**;

(risposta quesito pagina 14)

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

(risposta quesito pagina 14)

30. **intervenga in ogni caso** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

(risposta quesito pagina 14)

31. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

(risposta quesito pagina 14)

32. **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza 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 quesito pagina 15)

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

(risposta quesito pagina 15)

34. **alleggi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene;
- b. la visura catastale attuale;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;

- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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.

(risposta quesito pagina 15)

Operazioni Preliminari

Ritirati e previo esame dei fascicoli di parte, il sottoscritto in accordo con il custode dott. [REDACTED] e con il sig. [REDACTED], possessore delle chiavi dell'immobile, fissava la data per l'inizio delle operazioni peritali al 10 agosto 2020 alle ore 14:30.

A tale giorno, presente il sig. [REDACTED], possessore delle chiavi. (v.all. A)

Visionato sia all'esterno che all'interno l'immobile, e assumendo informazioni in loco e presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il C.T.U. acquisiva ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti postigli dal signor Giudice.

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito n. 1

La documentazione d'ufficio, risulta completa.

L'immobile sito nel Comune di [REDACTED] (VT) distinto al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub. [REDACTED] oggetto di pignoramento è pervenuto al sig. [REDACTED], nato a Locate di Triulzi (MI) il 15 settembre [REDACTED], proprietario per 1/2, C.F.: [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED], nata a Roma il 05 aprile [REDACTED], proprietaria per 1/2, C.F.: [REDACTED], in comunione legale, in virtù dei seguenti titoli:

- per atto di compravendita, Notaio [REDACTED], del 12 ottobre 2009 rep. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 13 ottobre 2009 al n. [REDACTED] del R.G. e al n. [REDACTED] del R.P., i signori [REDACTED] nato a Civita Castellana (VT) il 06 ottobre [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata a Civita Castellana (VT) il 24 aprile [REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione legale vendevano ai signori [REDACTED];

- per atto di compravendita, Notaio [REDACTED], del 04 dicembre 2008 rep. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 30 dicembre 2008 al n. [REDACTED] del R.G. e al n. [REDACTED] del R.P., il signor [REDACTED] nato a Bari il 27 ottobre [REDACTED], titolare della piena proprietà, vendeva a [REDACTED] in comunione legale con [REDACTED] per la piena proprietà;

- per atto di compravendita, Notaio [REDACTED], del 05 aprile 2002 rep. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 10 aprile 2002 al n. [REDACTED] del R.G. e al n. [REDACTED] del R.P., il signor [REDACTED] nato a Civita Castellana (VT) il 08 luglio [REDACTED], titolare della piena proprietà, vendeva a [REDACTED] la piena proprietà;

- per atto di compravendita, Notaio [REDACTED], del 16 luglio 1998 rep. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 04 agosto 1998 al n. [REDACTED] del R.G. e al n. [REDACTED] del R.P., il signor [REDACTED] nato a Civita Castellana (VT) il 28 febbraio [REDACTED], titolare della piena proprietà, vendeva a [REDACTED] la piena proprietà;

- per atto di compravendita, Notaio ██████████, del 02 aprile 1985 rep. ██████████ e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 03 aprile 1985 al n. ██████████ del R.G. e al n. ██████████ del R.P., i signori ██████████ nato a Corchiano (VT) il 29 giugno ██████████ e ██████████ nata a Civita Castellana (VT), titolari della piena proprietà, vendeva a ██████████ la piena proprietà;
(v.all. B)

Quesito n. 2

Dalla visura estrapolata in data 06/08/2020 all'Agenzia del Territorio, l'immobile è ubicato nel Comune di ██████████ (VT), ██████████ n. 12, piano quarto.
Foglio ██████████ Particella ██████████ Sub. ██████████, Cat. A/4 cl. 3, vani 3,5 rendita € 216,91;
intestato a ██████████, nato a Locate di Triulzi (MI) il 15 settembre ██████████, proprietario per 1/2,
C.F.: ██████████ e ██████████, nata a Roma il 05 aprile ██████████, proprietaria per 1/2,
C.F.: ██████████, in comunione legale. (v.all. C)

Dall'atto di pignoramento del 30 ottobre 2014 trascritto a Viterbo il 20 gennaio 2015 l'immobile è ubicato nel Comune di ██████████ (VT), ██████████ n. 12, piano quarto.
Foglio ██████████ Particella ██████████ Sub. ██████████, Cat. A/4 cl. 3, vani 3,5 rendita € 216,91;
intestato a ██████████, nato a Locate di Triulzi (MI) il 15 settembre ██████████, proprietario per 1/2,
C.F.: ██████████ e ██████████, nata a Roma il 05 aprile ██████████, proprietaria per 1/2,
C.F.: ██████████. (v.all. C1)

Risulta quindi

- accertata l'identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento rispetto ai dati attuali;
- verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto;
- l'idoneità degli stessi dati ai fini della esatta identificazione.

Quesito n. 3

Consultati ed acquisiti gli atti ed i certificati riguardanti il bene oggetto del pignoramento si è elaborata la seguente tabella.

DATA UFFICIO	TITOLO O VARIAZ.NE	SOGGETTO INTERESSATO	NOTA	F/C	RIF.TO CATASTALE	REG. GEN.	REG. PART.
20/01/2015 Atto Giudiziario	Pignoramento Immobiliare	██████████	Trascrizione	contro	F. ██████████ p.lla ██████████, sub. ██████████ Comune ██████████ (VT)	██████████	██████████
09/11/2015 Agenzia delle Entrate "catasto"	Inserimento in visura dati di superficie	██████████			F. ██████████ p.lla ██████████, sub. ██████████ Comune ██████████ (VT)		
21/10/2014 Agenzia delle Entrate "catasto"	Variazione G.A.F. codifica piano incoerente	██████████			F. ██████████ p.lla ██████████, sub. ██████████ Comune ██████████ (VT)	Prot. VT01099 42	

13/12/2012 Atto Giudiziario	Ipoteca Giudiziale	[REDACTED]	Iscrizione	contro	F. [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] Comune [REDACTED] (VT)	[REDACTED]	[REDACTED]
13/10/2009 Atto Notarile	Ipoteca Volontaria	[REDACTED]	Iscrizione	contro	F. [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] Comune [REDACTED] (VT)	[REDACTED]	[REDACTED]
13/10/2009 Atto Notarile	Compravendit a	[REDACTED]	Trascrizione	favore contro	F. [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] Comune [REDACTED] (VT)	[REDACTED]	[REDACTED]
04/12/2008 Atto Notarile	Compravendit a	[REDACTED]	Trascrizione	favore contro	F. [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] Comune [REDACTED] (VT)	[REDACTED]	[REDACTED]
05/04/2002 Atto Notarile	Compravendit a	[REDACTED] [REDACTED]	Trascrizione	favore contro	F. [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] Comune [REDACTED] (VT)	[REDACTED]	[REDACTED]
16/07/1998 Atto Notarile	Compravendit a	[REDACTED] [REDACTED]	Trascrizione	favore contro	F. [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] Comune [REDACTED] (VT)	[REDACTED]	[REDACTED]
01/01/1992 Agenzia delle Entrate "catasto"	Variazione del quadro tariffario	[REDACTED]			F. [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] Comune [REDACTED] (VT)		
02/04/1985 Atto Notarile	Compravendit a	[REDACTED] [REDACTED]	Trascrizione	favore contro	F. [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] Comune [REDACTED] (VT)	[REDACTED]	[REDACTED]

Quesito n. 4

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (v.all. B)

DATA UFFICIO	TITOLO O VARIAZ.NE	SOGGETTO INTERESSATO	NOTA	F/C	RIF.TO CATASTALE	REG. GEN.	REG. PART.
20/01/2015 Atto Giudiziario	Pignoramento Immobiliare	██████████	Trascrizione	contro	F. █████ p.lla █████, sub. █████ Comune █████ (VT)	547	464
13/12/2012 Atto Giudiziario	Ipoteca Giudiziale	██████████	Iscrizione	contro	F. █████ p.lla █████, sub. █████ Comune █████ (VT)	17135	1764
13/10/2009 Atto Notarile	Ipoteca Volontaria	██████████	Iscrizione	contro	F. █████ p.lla █████, sub. █████ Comune █████ (VT)	██████	██████

Quesito n. 5

Il quesito non coinvolge il cespite oggetto del pignoramento.

Quesito n. 6

In data 10 agosto 2020 il sottoscritto inviava istanza al Comune di █████ (VT), Comune di residenza degli esecutati.

In data 18 agosto 2020 il Comune di █████ (VT) risponde al sottoscritto inviando il certificato di matrimonio e il certificato di residenza storico. (v.all. D)

Quesito n. 7

L'accesso ai beni pignorati è avvenuto in data 10 agosto 2020 (v.all. A).

L'immobile si trova nel Comune di █████ (VT), centro storico.

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale, via █████, attraverso una scala esterna si arriva al portone principale, █████.

L'immobile si articola in un unico piano, quarto, senza ascensore e vi si accede tramite la scala condominiale.

La nuova divisione interna l'ha trasformato in un monolocale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare, residenziale, si presenta in ottime condizioni, la struttura portante, in blocchi di tufo, è buona a livello di staticità.

Gli infissi, conservati, sono in legno con doppio vetro. I pavimenti, come i rivestimenti dei bagni, si presentano in buone condizioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Esternamente il fabbricato è a faccia vista in tufo, bisognoso di ripristino.

Gli impianti, sia essi termico-idraulici che elettrici necessitano di una revisione.

L'altezza utile è oltre i 2,70 ml.

La copertura è a tetto, praticabile, non presenta infiltrazioni al momento del sopralluogo.
 La cucina è posta sotto al soppalco con un'altezza utile di 2,00 ml.
 Al soppalco vi si accede tramite scala, ben realizzata e comoda, in legno posta sull'angolo.
 Completano la proprietà due piccoli locali, accessori indiretti, posti sul pianerottolo delle scale e una terrazza con affaccio su via [REDACTED].
(v.all. E)

Quesito n. 8

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELL'IMMOBILE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificazione attuale	Atto di pignoramento	Note
Comune di [REDACTED] (VT), [REDACTED] Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] cat. A/4 cl. 3, vani 3,5 rendita € 216,91	Comune di [REDACTED] (VT), [REDACTED] Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] cat. A/4 cl. 3, vani 3,5 rendita € 216,91	Conformità +/- accertata
Piano quarto	Piano quarto	Conformità +/- accertata
[REDACTED], vano scala, salvo altri.	[REDACTED], vano scala, salvo altri.	Conformità +/- accertata

Si evidenzia che i dati nell'atto di pignoramento riguardante i confini, la via di accesso all'immobile e il numero civico, pressoché attendibili, consentono ugualmente l'identificazione del bene pignorato.

Quesito n. 9

Lo scrivente CTU ha verificato e riscontrato la conformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati e della planimetria catastale.

Quesito n. 10

Il CTU ha potuto accertare, che gli identificativi catastali dell'appartamento, riportati nella trascrizione di pignoramento non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, pertanto essi individuano la consistenza dell'immobile stesso.

Quesito n. 11

Gli immobile staggiti non derivano da una maggiore consistenza originaria e non risultano provenire da frazionamenti e ne ceduti da terzi.

Quesito n. 12

L'estratto di mappa descrive le unità immobiliari.
 Sarà necessario presentare apposito Docfa per aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento inserendo il soppalco e per diversa distribuzione spazi interni. **(v.all. F)**

Il costo per tale prestazione professionale viene stimato dallo scrivente in € 1.000,00 circa.
 L'importo sopra descritto sarà decurtato dal valore dell'immobile.

Quesito n. 13

Dal vigente P.R.G. del Comune di [REDACTED] l'immobile risulta ricadere in zona "A" –centro storico-. (v.all. G)

Quesito n. 14

Il CTU ha verificato la situazione urbanistica della costruzione.

Ad oggi quello riportato sulla planimetria catastale risulta conforme a livello urbanistico in quanto antecedente al 1967.

Nello stato attuale sono state riscontrate delle variazioni per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione di un soppalco.

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico, non risultano presentati elaborati urbanistici per realizzare/sanare le difformità riscontrate.

L'immobile è sprovvisto di Certificato di agibilità. (v.all. H)

Quesito n. 15

Le opere sono state realizzate senza alcun titolo edilizio. In base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47, tali opere comportano una sanzione in base alla L.R. n.15 del 11.08.2008 e contestuale presentazione di una pratica edilizia "SCIA in sanatoria" i cui costi possono essere quantificati come segue:

- Spese per interventi eseguiti in assenza di Titolo, L.R.n.15 del 11.08.2008
= 1.000,00 € -minimo della sanzione-
- Spese Tecniche per la pratica edilizia "Scia in Sanatoria"
= 1.900,00 € circa

Al fine di dare compiuta ed esauriente risposta, il CTU precisa che, una volta ritirato il titolo edilizio in sanatoria, sarà possibile procedere alla richiesta di agibilità attraverso la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), da parte di un tecnico abilitato. Il costo per tale prestazione professionale viene stimato dallo scrivente in € 1.000 circa.

Il totale degli importi sopra dettagliati saranno decurtati dal valore dell'immobile.

Quesito n. 16

Il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 17

Il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 18

Il CTU ritiene di vendere il bene in un unico lotto.Lotto n. 1- Abitazione via [REDACTED], foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub.[REDACTED]-

Quesito n. 19

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà.

Quesito n. 20

L'immobile non è occupato.

Quesito n. 21

Il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 22

Il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 23

Nel beni pignorato è presente il vincolo di centro storico.

Quesito n. 24

Nel procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile si è calcolata la superficie dello stesso come da prospetto che segue, considerando lo stato come riportato nella planimetria catastale:

Abitazione

Superficie Calpestabile totale mq 68,00 circa di cui:

cucina, pranzo, soggiorno mq 36 circa

soppalco mq 7,50 circa

bagno mq 2,70 circa

locali accessori mq 1,70

terrazzo mq 20 circa

Si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione del bene oggetto di stima, con altri analoghi di valore noto, adeguandoli alle condizioni attuali del bene stesso, trattati sulla piazza di Soriano nel Cimino, tenendo conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo (OMI) e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco, presso agenzie immobiliari. **(v.all. I)**

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 800,00 a 1.200,00 €/mq.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore di € 900,00/mq, in quanto l'immobile risulta non antisismico e si trova oltre il terzo piano senza ascensore:

Abitazione: 48,00 mq x 900,00 €/mq = € 43.200,00 (quarantatremiladuecento,00)

Terrazzo: 20,00mq x 135,00 €/mq (15 % di € 900)= € 2.700,00 (duemilasettecento,00)

Totale valore immobile € 43.200 + € 2.700 = € 45.900,00 (quarantacinquemilanovecento,00)

Esposizione analitica degli adeguamenti e riduzioni da eseguire:

- 1) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria, l'immobile viene trasferito con l'esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non indicato o non rilevati). Al fine di valutare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa, ridurre il Valore di Mercato sopra determinato, di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al 10%.

Riduzione da eseguire = € 4.590,00

- 2) Costi relativi alla definizione della pratica in sanatoria, come meglio descritta in risposta al quesito n. 15, comprendente le spese tecniche per la gestione della pratica, redazione degli elaborati grafici ed altri oneri, il tutto stimato in € 3.900,00
- 3) Costi relativi alle spese per certificazione impianti ed altre spese, il tutto stimato in € 500,00.
- 4) Redazione e presentazione docfa per aggiornamento planimetria catastale € 500,00.

Pertanto si otterrà:

€ 45.900,00 - € 9.490,00 = € 36.410,00 arrotondato per difetto € 36.000,00 (trentaseimila,00)

Quesito n. 25

Vedi quesito 24.

Quesito n. 26

Civile abitazione.

Quesito n. 27

A compimento di quanto sopra esposto, in risposta ai quesiti del G.E., si espone schematicamente l'operato del CTU.

Quesito 1) è stata verificata la certificazione ipocatastale del bene pignorato nell'arco dei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Quesito 2) acquisita la visura catastale aggiornata, è stata verificata la correttezza dei dati indicati nel pignoramento riscontrando esatta l'identificazione del cespite.

Quesito 3) una volta consultati i registri immobiliari ed acquisiti tutti gli atti nel periodo dei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento, sono stati indicati cronologicamente i titoli di provenienza, le iscrizioni, le trascrizioni e le variazioni catastali.

Quesito 4) è stata predisposta una tabella con le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli

Quesito 5) il quesito non coinvolge il bene oggetto di pignoramento.

Quesito 6) è stato acquisito il certificato di matrimonio e residenza.

Quesito 7) eseguito l'accesso sono stati indicati dettagliatamente i dati identificativi e riportate le caratteristiche del cespite.

Quesito 8) è stata accertata la conformità dell'immobile rispetto all'atto di pignoramento.

Quesito 9) verificata anche la corrispondenza del cespite tra gli atti di provenienza e la planimetria catastale accertando la conformità allo stato attuale.

Quesito 10) è stato verificato.

Quesito 11) l'immobile pignorato non deriva da maggiori consistenze frazionate.

Quesito 12) l'immobile pignorato necessita di adeguamento o variazione catastale.

Quesito 13) indicazione della utilizzazione urbanistica.

Quesito 14) conformità urbanistica, immobile ante 1967.

Quesito 15) mai stata richiesta sanatoria.

Quesito 16) il quesito non coinvolge il bene oggetto di pignoramento.

Quesito 17) il quesito non coinvolge il bene oggetto di pignoramento.

Quesito 18) venduto come lotto 1.

Quesito 19) l'immobile è pignorato per l'intera quota.

Quesito 20) l'immobile non è occupato.

Quesito 21) il quesito non coinvolge il bene oggetto del pignoramento.

Quesito 22) il quesito non coinvolge il bene oggetto del pignoramento.

Quesito 23) nel bene pignorato insiste il vincolo di centro storico.

Quesito 24) valore del Lotto 1 € 36.000,00.

Quesito 25) già descritto sul quesito 24.

Quesito 26) civile abitazione.

Sono inoltre stati predisposti tutti gli allegati sottoelencati, organizzata la trasmissione della perizia ai soggetti interessati, la loro restituzione con le osservazioni ed il tempo utile per la presentazione della perizia definitiva.

Quesito n. 28

L'udienza è stata fissata dal G.E, in data **18 febbraio 2021**

Trasmissione della perizia in data **19 gennaio 2021** (trenta giorni prima dell'udienza) ai soggetti interessati sottoelencati:

1. Custode Dott. [REDACTED];
2. Avv. [REDACTED] – creditore precedente -;
3. [REDACTED] residenti in via della Repubblica,1 [REDACTED] (VT);
tramite A/R

Entro e non oltre il **29 gennaio 2021** i soggetti interessati dovranno far pervenire al CTU le osservazioni sull'elaborato peritale. (v.all. J)

Quesito n. 29

Il 05 febbraio 2021 sarà depositato a mezzo PCT l'elaborato peritale completo di allegati.

Conseguentemente alla consegna della perizia definitiva sarà presentato un estratto della perizia medesima nelle modalità di legge.

Quesito n. 30

Il C.T.U. sarà presente all'udienza fissata in data 18 febbraio 2021 ore 9,00 presso il Tribunale di Viterbo.

Quesito n. 31

Sarà predisposto un estratto dell'elaborato in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

Quesito n. 32

La documentazione fotografica, come tutti gli allegati, saranno parte integrante della perizia finale.

Quesito n. 33

Anche l'apposito foglio in tre copie farà parte integrante della perizia finale.

Quesito n. 34

Allegati :

- A. Verbale inizio operazioni peritali;
- B. Certificato notarile;
- C. Visure catastali;
 - C.1. Atto pignoramento;
- D. Certificato di matrimonio e residenza, invio richiesta Comune ██████;
- E. Documentazione fotografica;
- F. Accatastamento e stralcio catastale;
- G. P.R.G. Comunale con legenda;
- H. Istanza Comune ██████ Ufficio Tecnico e relativa risposta;
- I. Consultazione valori OMI, Camera di Commercio, Agenzie;
- J. Ricevute di avvenuta consegna alle parti della relazione preliminare;
- K. Quadro sinottico.

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.