

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n.74/2015 cui è riunita la n.198/2015

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dr. GERACI ANTONINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Su istanza dell'Avv. [REDACTED] con studio in Viterbo (VT) ,via Garibaldi n.11, con studio in Viterbo Piazza Fontana Grande n.6, per conto della [REDACTED] nel provvedimento esecutivo n. 74/2015, al fine di determinare una congrua e proporzionale stima dei cespiti esegutati, ubicati nel Comune di Civita Castellana , distinti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo, come segue:

Sezione catasto fabbricati del Comune di Civita Castellana:

- Comune di Civita Castellana, fóglio 48, particella 38, sub.11, via G. Carducci n.39, piano 4, interno 11, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C. Euro 351,19;
- Comune di Civita Castellana, foglio 48, particella 38, sub.22, via Francesco Petrarca n.38, piano S1, categoria C/6, classe 6°, consistenza mq.34, R.C. Euro 121,16 .

intestati all'atto del pignoramento a :

- XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, residente in [REDACTED], prop. per 1/2;
- XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX , residente in [REDACTED], prop. per 1/2;

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale [REDACTED] registro particolare, repertorio [REDACTED] del [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro XXXXXXXXXXXX residente in [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà e XXXXXXXXXXXX residente in [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà (Allegato 12).

Su successiva istanza dell'Avv. [REDACTED] con studio in Viterbo (VT), [REDACTED], con studio in [REDACTED] per conto della [REDACTED] si è provveduto ad un nuovo pignoramento che ha dato vita alla procedura esecutiva immobiliare c/ XXXXXXXXXXXX ed ha assunto il numero di Rg. 198/2015, con il quale si chiedeva un accertamento tecnico preventivo in corso di causa, al fine di determinare una congrua e proporzionale stima dei cespiti esecutati, ubicati nel Comune di Civita Castellana, distinti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo, come segue:

Sezione catasto fabbricati del Comune di Civita Castellana:

- Comune di Civita Castellana, foglio 48, particella 38, sub.11, via G. Carducci n.39, piano 4, interno 11, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C. Euro 351,19;

intestati all'atto del pignoramento a :

- XXXXXXXXXXXX [REDACTED] (Vt) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, residente in [REDACTED], prop. per ½;
- XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, residente in [REDACTED] prop. per ½;

Pignoramento nei soli confronti della signora XXXXXXXXXXXX riportando testualmente :

*Piena proprietà di XXXXXXXXXXXX immobile ad uso abitativo in Civita Castellana cat.A/2 censito al NCEU foglio n.48, particella n.38 ,sub.11 (ex. foglio n.17,particella 216,sub.11).*

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data

[REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e [REDACTED] registro particolare, repertorio [REDACTED] del [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED]

[REDACTED] n.1 e contro XXXXXXXXXXXX residente [REDACTED] n.39 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (Allegato 12) .

A seguito della istanza del creditore è stata riunita la procedura n.198/2015 alla procedura n.74/2015 (Allegato 15).

Con successiva istanza del 21.12.2015 il creditore procedente ha fatto presente di voler proseguire con la sola procedura n.74/2015 perché correttamente instaurata.

La G.E. Dr.ssa. Testa SERAFINI Chiara, con provvedimento del 18.11.2015 nominava il sottoscritto C.T.U.,il quale veniva convocato in data 03.12.2015 per il conferimento

dell'incarico, in detta occasione il sottoscritto dopo aver prestato il giuramento di rito accettava l'incarico e nella medesima seduta mi venivano dati i termini e i quesiti per la consegna della perizia.

### Operazioni svolte

Le operazioni peritali sono iniziate tramite la richiesta di sopralluogo degli immobili , convocata dietro avviso alle parti in causa da parte del custode Dott.ssa Alfonsina LAMORATTA ,convocando il sopralluogo per la perizia in data 11.01.2016 , sopralluogo che non si rinveniva alcuno degli esecutati ,quindi il custode reperito il numero di cellulare della signora XXXXXXXXXXXX,la stessa faceva presente l'impossibilità ad essere presente per sopravvenuti impegni di lavoro e si concordava un nuovo accesso per la data del 5.2.2016 alle ore 10,00.

Veniva così notificato nuovo avviso di accesso ed in data 5.2.2016 veniva eseguito l'accesso presso gli immobili pignorati .

Presente all'accesso era la sig.ra XXXXXXXXXXXX mentre non era presente il sig. XXXXXXXXXXXX ,il quale aveva comunicato telefonicamente alla custode la impossibilità ad essere presente all'accesso per motivi di lavoro.

Dapprima si accedeva all'appartamento sito in Civita Castellana via G Carducci n.,39. al 4° piano di una palazzina , poi al garage sito in Via F. Petrarca n.38.

Si poteva procedere al sopralluogo dei beni pignorati , procedendo alle operazioni peritali di rilievo.

Il sottoscritto accertati gli immobili oggetto della presente esecuzione, procedeva alla misurazione degli stessi (calcolo della superficie utile) e alla verifica della corrispondenza planimetrica con quella catastale, alla esecuzione di documentazione fotografica , ed effettuava accurati accertamenti di ordine tecnico-pratico, necessari per la determinazione della valutazione tecnico-estimativa.

Terminati i lavori di sopralluogo sui beni pignorati, e tutti gli accertamenti per la loro valutazione, sulla scorta delle rilevanze constate, delle relative indagini tecniche espletate presso l'ufficio tecnico di Civita Castellana e gli altri competenti uffici ho redatto la relazione che si articola nelle seguenti parti.

## PARTE PRIMA – Risposta ai Quesiti posti dal G.E.

Allo scrivente ,Arch. Giuliano CETTOMAI,nominato C.T.U. per la stima dell'immobili pignorati in Civita Castellana , appartamento via G Carducci n.,39. al 4° piano di una palazzina , garage sito in Via F. Petrarca n.38 ,previo giuramento di rito in data 03.12.2015 ,il G.E. ha formulato i seguenti quesiti che l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provveda a :

### Quesito 1

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 al quesito 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, risulta completa e coperta nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (*Allegato 17*).

Nella procedura esecutiva n.74/2015 risultano pignorati i seguenti beni e le seguenti quote :  
" di proprietà di XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX per quote di spettanza pari ad 1/2 ciascuno immobile ad uso abitativo in CivitaCastellana categoria A/2 censito al NCEU al F.48 p.lla 38 sub 11 ( ex foglio 17 p.lla 216 sub 11) e garage C/6 foglio 48 p.lla 38 sub 22 ( ex foglio 17 p.lla 216 sub 22)"

Dalle visure effettuate dal sottoscritto (*Allegato 8*) presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Viterbo sul nominativo XXXXXXXXXXXX e dall'elenco sintetico delle formalità e si avvedeva che .

a) in data 11.08.2014 era stato trascritto il verbale di separazione a favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 del **DIRITTO DI ABITAZIONE**. ( e non per la quota di 1/2 del diritto di proprietà).

b) che in data 27.7.2015 era stato trascritto altro pignoramento a favore della [REDACTED] sullo stesso appartamento di cui alla esecuzione n. 74/2015 ma per la quota di 1/1 della piena proprietà nei confronti di XXXXXXXXXXXX (presso il Tribunale di Viterbo la relativa procedura esecutiva ha assunto il numero RG 198/2015) .

Dalla sentenza di separazione (*Allegato 16*) tra i coniugi XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX si prevedeva l'assegnazione della casa coniugale alla sig.ra XXXXXXXe nella motivazione si dava atto di un accordo secondo il quale XXXXXXXXXXXX " cedeva e trasferiva alla XXXXXX entro il termine di giorni 120 dalla udienza del 31.5.2012" la sua quota di 1/2 della piena proprietà della casa coniugale sita in Via G. Carducci .

Del detto trasferimento però non vi è traccia tra le trascrizioni a favore di XXXXXXXXXXXX risultando soltanto la trascrizione del verbale di separazione consensuale come dianzi detto per la quota di 1/2 del diritto di abitazione.

Con e mail del 21 dicembre l'Avv. [REDACTED] inviava alla Custode ed al Ctu, per conoscenza, copia della istanza depositata telematicamente nella procedura n. 74/2015 con allegata relazione notarile del Notaio [REDACTED] dove si chiariva a parziale rettifica della prima che in virtù di " verbale di separazione consensuale del 11.07.2012 trascritto a Viterbo il giorno 11 agosto [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità , il **diritto di abitazione** sulla quota di un mezzo di proprietà di XXXXXXXXXXXX veniva assegnato ad XXXXXXXXXXXX ".

Pertanto nella detta istanza il legale della [REDACTED] chiariva che pur avendo instaurato la nuova procedura immobiliare n. 198/2015 ed avendo chiesto la riunione di quest'ultima procedura alla 74/2015 , intende proseguire con la sola procedura esecutiva n.74/2015.

Con provvedimento del 14.1.2016 Il Ge procedeva alla riunione della procedura esecutiva immobiliare n. 74/2015 alla n. 198/2015.

In merito all'occupazione, la sig.ra XXXX dichiarava durante il primo accesso in loco del CTU dichiarava di abitare nell'appartamento e di usare il garage come pertinenza dello stesso, unitamente alla figlia minore XXXXXXXXXXXX anche in virtù del provvedimento di separazione con assegnazione della casa coniugale trascritto in data [REDACTED] RG [REDACTED] RP [REDACTED] ( sentenza Tribunale Vt n. [REDACTED] ).

Dalla storia dell'immobile (appartamento) la proprietà dell'appartamento e del garage spetta per 1/2 alla signora XXXXXXXXXXXX e per 1/2 al signor XXXXXXXXXXXX.

Il solo Appartamento risulta gravata dalla trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale (per il solo diritto di abitazione) a favore della signora XXXXXXXXXXXX come si vede dalle note di trascrizione che dalla sentenza di separazione dei coniugi e dalla nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale (*Allegato 8 - Allegato 16*).

Dalle note di trascrizione aggiornate non vi è traccia di passaggio di proprietà a favore della signora XXXXXXXXXXXX da parte del Signor XXXXXXXXXXXX ma vi è solo la trascrizione del diritto di abitazione favore della signora XXXXXXXXXXXX.

## Quesito 2

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 ;

## Risposta al quesito 2

Sono state effettuate dallo scrivente ,le visure storiche catastali aggiornate ,in data 18/04/2018, per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

- Immobili individuati al N.C.E.U. di VT, comune di Civita Castellana:
- Immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. di VT ,comune di Civita Castellana, foglio 48, particella 38, sub.11, via G. Carducci n.39, piano 4, interno 11, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C. Euro 351,19;
- Immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. di VT , comune di Civita Castellana,, foglio 48, particella 38, sub.22, via Francesco Petrarca s.n.c., piano S1, categoria C/6, classe 6°, consistenza mq.34, R.C. Euro 121,16 .

### **Intestatari :**

XXXXXXXXXX prop. per ½;

XXXXXXXXXX prop. per ½;

### **VECCHI ESTREMI CATASTALI (LE IPOTECHE SONO ISCRITTE CON I VECCHI DATI)**

- Comune di Civita Castellana, foglio 17, particella 216, sub.11, via G. Carducci n.39, piano 4, interno 11, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C. Euro 351,19;
- Comune di Civita Castellana, foglio 17, particella 216, sub.22, via Francesco Petrarca n.38, piano S1, categoria C/6, classe 6°, consistenza mq.34, R.C. Euro 121,16 .

(Vedi risposta al quesito 3)

**IN MERITO AI DUE PIGNORAMENTI:**

**PROCEDURA N.74/2015**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

A carico di XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, residente in [REDACTED], e alla Sign.ra XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, residente in [REDACTED] in [REDACTED], sui beni ed i frutti di essi:

"di proprietà di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per quote di spettanza pari ad 1/2 ciascuno immobile ad uso abitativo in Civita Castellana Categoria A/2 censito al NCEU Foglio 48 p.lla 38,sub.11 (ex Foglio 17 p.lla 216 sub.11) e garage C/6 Foglio 48 p.lla 38 sub.22 (ex Foglio 17 particella 216 sub 22)"

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e [REDACTED] registro particolare, repertorio [REDACTED] del [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED], [REDACTED] e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (Allegato 12).

I dati contenuti nell'atto di pignoramento risultano conformi a quelli allegati alla documentazione catastale.

**PROCEDURA N.198/2015**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

A carico di XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, residente in [REDACTED], sui beni ed i frutti di essi:

"Piena proprietà di XXXXXXXXXXXX immobile ad uso abitativo in Civita Castellana Categoria A/2 censito al NCEU Foglio 48 p.lla 38,sub.11 (ex Foglio 17 p.lla 216 sub.11)"

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e [REDACTED] registro particolare, repertorio [REDACTED] del [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED], [REDACTED] e contro XXXXXXXXXXXX residente in [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (Allegato 12).

I dati contenuti nell'atto di pignoramento non risultano conformi a quelli allegati alla documentazione catastale in quanto l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per quote di spettanza pari ad 1/2 ciascuno.

A seguito Verbale di Separazione consensuale con assegnazione di beni, trascritto il [REDACTED], registro particolare [REDACTED], registro generale [REDACTED], con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si assegnava a favore la signora XXXXXXXXXXXX e contro il signore XXXXXXXXXXXX il diritto di abitazione per la quota di 1/2.

**Pertanto possiamo concludere che in riferimento alle quote di spettanza degli esecutati ed ai dati catastali la procedura N.74/2015 è quella corretta.**

Situazione degli intestati per gli immobili al 24/03/2015 (data trascrizione verbale di pignoramento procedura n.74/2015):

Comune di Civita Castellana :

Appartamento : XXXXXXXXXXXX foglio 48, particella 38, sub.11, ½;

XXXXXXXXXXXX foglio 48, particella 38, sub.11, per ½;

Garage : XXXXXXXXXXXX foglio 48, particella 38, sub.22, per ½;

XXXXXXXXXXXX foglio 48, particella 38, sub.22 per ½;

### **Quesito 3**

3- **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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 al quesito 3**

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio i soggetti eseguiti **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** per il periodo 21/10/1988 al 12/07/2018 :

Frazionamenti e variazioni catastali (*Allegato 1*):

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 07/10/2004 per modifica allineamento mappe;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario.

## VECCHI ESTREMI CATASTALI

- Comune di Civita Castellana, foglio 17, particella 216, sub.11, via G. Carducci n.39, piano 4, interno 11, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C. Euro 351,19;
- Comune di Civita Castellana, foglio 17, particella 216, sub.22, via Francesco Petrarca n.38, piano S1, categoria C/6, classe 6°, consistenza mq.34, R.C. Euro 121,16 .

N.B. Ad oggi gli estremi catastali sono così identificati:

- Comune di Civita Castellana, foglio 48, particella 38, sub.11, via G. Carducci n.39, piano 4, interno 11, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C. Euro 351,19;

*In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004*

*Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29953 . 11/2004) .*

- Comune di Civita Castellana, foglio 48, particella 38, sub.22, via Francesco Petrarca n.38 , piano S1, categoria C/6, classe 6°, consistenza mq.34, R.C. Euro 121,16

*In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004*

*Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29964 . 22/2004) .*

- Immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. di VT ,comune di Civita Castellana, foglio 48, particella 38, sub.11, via G. Carducci n.39, piano 4, interno 11, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C. Euro 351,19;
- Immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. di VT , comune di Civita Castellana,, foglio 48, particella 38, sub.22, via Francesco Petrarca 38 piano S1, categoria C/6, classe 6°, consistenza mq.34, R.C. Euro 121,16 .

**Intestatari :**

XXXXXXXXXX nata a [redacted] il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, residente in [redacted];  
 XXXXXXXXXXXX nato a [redacted] il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, [redacted]

**Provenienza dei beni:**

- A loro pervenutovi in virtù di atto di compravendita del notaio [redacted] di [redacted] del 11/02/[redacted], rep. [redacted], trascritto presso la conservatoria di Viterbo il [redacted] al n. [redacted].

I soggetti acquirenti al momento dell'atto hanno dichiarato di essere di stato libero .

**Anteriori al ventennio:**

Oltre il ventennio la proprietà di quanto in oggetto era dei coniugi XXXXXXXXXXXX [redacted] [redacted] il XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, nata a [redacted] il XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, per acquisto da XXXXXXXXXXXX, nato [redacted] [redacted] il XXXXXXXXXXXX, quanto alla quota di 12/18 di usufrutto, XXXXXXXXXXXX, nata a [redacted] il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nata a [redacted] il XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, nato a Soriano nel Cimino XXXXXXXXXXXX, per atto del notaio [redacted] di Roma del [redacted], rep. [redacted], trascritto a Viterbo [redacted] al n. [redacted] di formalità .

(Allegato 5 - Allegato 6 - Allegato 8)

**TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED], Registro part. [REDACTED] Registro gen. 1 [REDACTED]**

Pubblico ufficiale Bernardino [REDACTED]  
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
**ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

Immobile n.1:

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216 , sub.11, abitazione di tipo civile.

Immobile n.2:

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216, sub. 22, garage.

**A FAVORE :**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n. 2 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 12/18.

Soggetto n. 2 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 6/18 .

Soggetto n. 3 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 6/18.

Soggetto n. 4 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 6/18 e 2/18 usufrutto.

**N.B. Ad oggi gli estremi catastali sono così identificati:**

Immobile n.1:

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part. 38 ,sub.11, abitazione di tipo civile.

In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29953 . 11/2004) .

Immobile n.2:

Civita Castellana (Vt) ,catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part.38, sub. 22, garage.

In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29964 . 22/2004) .

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2004, Registro part. 2004, Registro gen. 2004**

Pubblico ufficiale Matteo [redacted]  
Repertorio [redacted] del 11/02/2004  
**ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

**Immobile n.1:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216 , sub.11, abitazione di tipo civile.

**Immobile n.2:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216, sub. 22, garage.

**A FAVORE :**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n. 2 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n. 2 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**N.B. Ad oggi gli estremi catastali sono così identificati:**

**Immobile n.1:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part. 38 ,sub.11, abitazione di tipo civile.

In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29953 . 11/2004) .

**Immobile n.2:**

Civita Castellana (Vt) ,catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part.38, sub. 22, garage.

In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29964 . 22/2004) .

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/2004 Registro part. , Registro gen. 10/2004**

Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo  
Repertorio del

**ATTO TRA VIVI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

Immobile n.1:

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216 , sub.11,  
abitazione di tipo civile.

**A FAVORE :**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di abitazione  
per la quota di 1/2.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di abitazione  
per la quota di 1/2.

**N.B. Ad oggi gli estremi catastali sono così identificati:**

Immobile n.1:

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part. 38 ,sub.11,  
abitazione di tipo civile.

In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione  
per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29953 . 11/2004) .

**Quesito 4**

- 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 al quesito 4**

Elenco formalità pregiudizievoli per il periodo 21/10/1988 al 12/07/2018:

**ISPEZIONE TELEMATICA PER DATI ANAGRAFICI XXXXXXXXXXXX,  
XXXXXXXXXX:**

**ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2004, Registro part. 1, Registro gen. 1**

Pubblico ufficiale Matteo N  
Repertorio del 11/02/2004

**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

**Immobile n.1:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216 , sub.11, abitazione di tipo civile.

**Immobile n.2:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216, sub. 22, garage.

**A FAVORE :**

Soggetto n. 1 : , relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n. 2 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**N.B. Ad oggi gli estremi catastali sono così identificati:**

**Immobile n.1:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part. 38 ,sub.11, abitazione di tipo civile.

In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29953 . 11/2004) .

**Immobile n.2:**

Civita Castellana (Vt) ,catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part.38, sub. 22, garage.

In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29964 . 22/2004) .

**ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2004 - Registro part. 5 - Registro gen. 1**

Pubblico ufficiale Giudice Tribunale di Viterbo Sez. distaccata  
Repertorio del  
**IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

Immobile n.1:  
Comune di Civita Castellana (Vt), catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216, sub.11, abitazione di tipo civile.

Immobile n.2:  
Comune di Civita Castellana (Vt), catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216, sub. 22, garage.

**A FAVORE :**

Soggetto n.1 : ██████████, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n. 2 : **XXXXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**N.B. Ad oggi gli estremi catastali sono così identificati:**

Immobile n.1:  
Comune di Civita Castellana (Vt), catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part. 38, sub.11, abitazione di tipo civile.  
In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo - Allineamento mappe (n. 29953 . 11/2004) .

Immobile n.2:  
Civita Castellana (Vt), catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part.38, sub. 22, garage.  
In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo - Allineamento mappe (n. 29964 . 22/2004) .

**ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED], Registro part. [REDACTED], Registro gen. [REDACTED]**

Pubblico ufficiale Giudice Tribunale di Viterbo Sez. distaccata  
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
**IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

**Immobile n.1:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216 , sub.11, abitazione di tipo civile.

**Immobile n.2:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216, sub. 22, garage.

**A FAVORE :**

Soggetto n.1 : [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**N.B. Ad oggi gli estremi catastali sono così identificati:**

**Immobile n.1:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part. 38 ,sub.11, abitazione di tipo civile.  
In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29953 . 11/2004) .

**Immobile n.2:**

Civita Castellana (Vt) ,catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part.38, sub. 22, garage.  
In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29964 . 22/2004) .

**TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED], Registro part. [REDACTED], Registro gen. [REDACTED]**

Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo  
Repertorio [REDACTED]

**ATTO TRA VIVI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

Immobile n.1:

Comune di Civita Castellana (Vt), catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216 , sub.11, abitazione di tipo civile.

**A FAVORE :**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di abitazione per la quota di 1/2.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di abitazione per la quota di 1/2.

**N.B. Ad oggi gli estremi catastali sono così identificati:**

Immobile n.1:

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part. 38 ,sub.11, abitazione di tipo civile.

In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29953 . 11/2004) .

Detta formalità non potrà essere cancellata nella procedura esecutiva.

**ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED], Registro part. [REDACTED], Registro gen. [REDACTED]**

Pubblico ufficiale Equitalia Sud S.P.A.  
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

**IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO ( ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

**Immobile n.1:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 , part.38, sub.11, abitazione di tipo civile.

**Immobile n.2:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 48,part.38, sub. 22, garage.

**A FAVORE :**

Soggetto n. 1 : [REDACTED] , relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] 5, Registro part. [REDACTED], Registro gen. 3 [REDACTED]**

Pubblico ufficiale Giudice Tribunale di Viterbo  
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

Immobile n.1:

Comune di Civita Castellana (Vt), catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part.38, sub.11, abitazione di tipo civile.

Immobile n.2:

Comune di Civita Castellana (Vt), catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part.38, sub. 22, garage.

**A FAVORE :**

Soggetto n.1 : [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n. 2 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro part. [REDACTED], Registro gen. [REDACTED]**

Pubblico ufficiale Giudice Tribunale di Viterbo  
Repertorio [REDACTED]

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

Immobile n.1:

Comune di Civita Castellana (Vt), catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part.38, sub.11, abitazione di tipo civile.

**A FAVORE :**

Soggetto n.1 : [REDACTED] A., relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ISCRIZIONE del [REDACTED], Registro part. [REDACTED], Registro gen. [REDACTED]**

Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

**IPOTECA IN RRINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO**

**UNITA' NEGOZIALE 1.**

**Immobile n.1:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216 , sub.11,  
abitazione di tipo civile.

**Immobile n.2:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 17 part.216, sub. 22,  
garage.

**A FAVORE :**

Soggetto n.1 : [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1.

**CONTRO:**

Soggetto n. 1 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per  
la quota di 1/2.

Soggetto n. 2 : **XXXXXXXXXX**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per  
la quota di 1/2.

**N.B. Ad oggi gli estremi catastali sono così identificati:**

**Immobile n.1:**

Comune di Civita Castellana (Vt) , catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part. 38 ,sub.11,  
abitazione di tipo civile.  
In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione  
per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29953 . 11/2004) .

**Immobile n.2:**

Civita Castellana (Vt) ,catasto fabbricati sezione urbana foglio 48 part.38, sub. 22, garage.  
In seguito a Variazione del 07/10/2004 protocollo n. VT0135134 in atti dal 07/10/2004 Variazione  
per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 29964 . 22/2004) .

### **Quesito 5**

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 al quesito 5**

Il sottoscritto ha acquisito e si allegano alla presente l'estratto di mappa e le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

### **Quesito 6**

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

### **Risposta al quesito 6**

Gli esecutati **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** erano in regime di stato libero all'atto dell'acquisizione dei beni oggetto di esecuzione.

Beni acquisiti prima del matrimonio (*Allegato 10*).

### Quesito 7

7- **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);

### Risposta al quesito 7

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Civita Castellana e più precisamente , constano in un appartamento sito al quarto piano (ex sottotetto) di una palazzina e relativo garage .

Gli immobili sono individuati al N.C.E.U. di VT, comune di Civita Castellana :

- Comune di Civita Castellana, foglio 48, particella 38, sub.11, via G. Carducci n.39, piano 4, interno 11, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C. Euro 351,19;
- Comune di Civita Castellana, foglio 48, particella 38, sub.22, via Francesco Petrarca n.38, piano S1, categoria C/6, classe 6°, consistenza mq.34, R.C. Euro 121,16 .

Gli immobili fanno parte di un unico edificio edificato con licenza edilizia n.55 del 11-05-1970, variante licenza edilizia n.146 del 15-09-1970 .

Per quanto riguarda la singola abitazione concessione edilizia in sanatoria prot. 9625 del 30 - 06 – 1986 (condono edilizio trasformazione da sottotetto da non abitabile ad abitabile) , e successiva D.I.A. n°23645 del 26 - 11 - 1997 (variazioni interne).

Il complesso edilizio esternamente risulta molto gradevole nel suo aspetto estetico , l'accesso all'appartamento avviene su via G. Carducci n.39 attraverso un cancello e una scalinata ,mentre l'accesso al garage avviene su via F. Petrarca n.38, attraverso una rampa e un piazzale di accesso.

L'intera costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, e solai alleggeriti in laterizio.

Passiamo ora a descrivere le singole unità.

## ABITAZIONE

L'abitazione si sviluppa su un solo livello situato al piano quarto di una palazzina.

L'appartamento è così composto :

Soggiorno pranzo - angolo cottura - camera 1 – camera 2 – bagno -due terrazzi.

Gli infissi sono in alluminio con vetri tipo vetrocamera, gli stessi sono protetti da tapparelle in plastica, il portone d'ingresso è in legno.

I pavimenti sono in monocottura , le pareti interne tinteggiate, l'impianto di riscaldamento tipo a radiatori.

I prospetti esterni sono in ottimo stato, e non si riscontrano tracce di umidità.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta in ottimo stato , lo stesso è completo di tutti gli impianti tecnologici (idrico ,elettrico ,termico).

### **Pertanto:**

La superficie utile dell'abitazione risulta pari a mq. 64,70 .

La sup. utile dei terrazzi, risulta pari a mq. 18,47.

In conclusione si può desumere che l'immobile è in ottime condizioni e necessita soltanto di manutenzione ordinaria.

## GARAGE

Il garage si presenta in condizioni non ottimali necessita di un intervento di manutenzione ordinaria soprattutto nella zona a contatto diretto con l'intercapedine, è costituito da un unico ambiente sprovvisto di superfici finestrate , a cui si accede tramite una rampa con un antistante piazzale di accesso.

Il sottoscritto ha incontrato delle difficoltà durante il rilievo diretto del garage (difficoltà che possono portare a una imperfetta rilevazione anche se lieve) , dovute alla presenza in loco di scaffali e numerosi scatoloni ed altro materiale che ne hanno impedito un rilievo scrupoloso.

Stanto quanto sopra è con l'ausilio della planimetria catastale agli atti , si è effettuato il rilievo del garage.

### **Pertanto:**

La superficie utile del garage risulta pari a mq. 27,77. .

In conclusione si può desumere che l'immobile necessita di manutenzione ordinaria.

### Quesito 8

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 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 al quesito 8

#### PROCEDURA N.74/2015

#### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

A carico di XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, residente [REDACTED]

e alla Sign.ra XXXXXXXXXXXX [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, [REDACTED] i beni ed i frutti di essi:

"di proprietà di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per quote di spettanza pari ad 1/2 ciascuno immobile ad uso abitativo in Civita Castellana Categoria A/2 censito al NCEU Foglio 48 p.lla 38, sub.11 (ex Foglio 17 p.lla 216 sub.11) e garage C/6 Foglio 48 p.lla 38 sub.22 (ex Foglio 17 particella 216 sub 22)"

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e [REDACTED] registro particolare, repertorio [REDACTED] del [REDACTED] 5, a favore [REDACTED], con sede in Verona, piazzetta Monte n.1 e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (Allegato 12).

I dati contenuti nell'atto di pignoramento risultano conformi a quelli allegati alla documentazione catastale.

#### PROCEDURA N.198/2015

#### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

A carico di XXXXXXXXXXXX nata a Civita Castellana (Vt) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, residente in [REDACTED],

sui beni ed i frutti di essi:

"Piena proprietà di XXXXXXXXXXXX immobile ad uso abitativo in Civita Castellana Categoria A/2 censito al NCEU Foglio 48 p.lla 38, sub.11 (ex Foglio 17 p.lla 216 sub.11)"

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data [REDACTED] 5 al [REDACTED] del registro generale e [REDACTED] registro particolare, repertorio [REDACTED] del [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED]

[REDACTED] e contro XXXXXXXXXXXX residente in [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (Allegato 12).

I dati contenuti nell'atto di pignoramento non risultano conformi a quelli allegati alla documentazione catastale in quanto l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per quote di spettanza pari ad 1/2 ciascuno.

A seguito Verbale di Separazione consensuale con assegnazione di beni, trascritto il [REDACTED], registro particolare [REDACTED], registro generale [REDACTED], con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si assegnava a favore la signora XXXXXXXXXXXX e contro il signore XXXXXXXXXXXX il diritto di abitazione per la quota di 1/2.

**Pertanto possiamo concludere che in riferimento alle quote di spettanza degli esecutati ed ai dati catastali la procedura N.74/2015 è quella corretta.**

### Quesito 9

- 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 l'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* all'uopo;

## Risposta al quesito 9

In seguito all'accesso e alle verifiche presso gli immobili esecutati appartamento e garage, si è riscontrata la seguente situazione:

- **Appartamento** difformità rispetto alla planimetria catastale in atti.  
Acquisita la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana presso il Catasto di Viterbo ho verificato la non totale conformità della pianta ante operam della D.I.A. n.23645 del 26/11/1997, rispetto al condono prot. 9625 del 30/06/1986.  
Difformità evidenziata nell'elaborato grafico redatto in atti (*Allegato 3*).  
Situazione che comporta in questo caso il non poter procedere alla variazione catastale in quanto è necessario prima un titolo abilitativo in sanatoria che sani le difformità (sanabili) riscontrate .
- **Garage** difformità rispetto alla planimetria catastale in atti.  
Acquisita la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana e presso il Catasto di Viterbo ho verificato la non totale conformità della pianta catastale con il rilievo effettuato.  
Difformità evidenziata nell'elaborato grafico redatto in atti (*Allegato 3*).  
Situazione che comporta in questo caso il non poter procedere alla variazione catastale in quanto è necessario prima un titolo abilitativo che sani le difformità (sanabili) riscontrate.

Riguardo le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, si parlerà più diffusamente alla risposta del quesito n.14, ove verranno conteggiati anche i costi per la loro regolarizzazione (escluse le difformità non sanabili rilevate).

In riferimento alle planimetrie catastali acquisite sono a nome dei vecchi proprietari in quanto sono del 1978 data dell'accatastamento e nelle schede andava sempre inserito obbligatoriamente il nome del proprietario, mentre quando si effettuerà un aggiornamento della planimetria catastale il nome del proprietario non comparirà più in quanto non richiesto nella scheda planimetrica.

## Quesito 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 al quesito 10**

Nulla da segnalare in merito ad entrambi i beni pignorati.

#### **Quesito 11**

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 al quesito 11**

Nulla da segnalare in merito ad entrambi i beni pignorati.

#### **Quesito 12**

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 al quesito 12**

Le difformità riscontrate per l'appartamento e per il garage necessitano di titoli abilitativi.

I costi per l'aggiornamento catastale verranno quantificati al quesito n.14.

#### **Quesito 13**

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

### **Risposta al quesito 13**

Appartamento foglio 48, particella 38, sub.11 .

L'utilizzazione del bene oggetto della presente è al fine abitativo.

Lo strumento urbanistico comunale lo identifica in Zona di PRG B1 urbanizzata, per le specifiche tecniche si rimanda alle Norme Tecniche del Comune di Civita Castellana.

Garage foglio 48, particella 38, sub.22 .

L'utilizzazione del bene oggetto della presente è al fine abitativo.

Lo strumento urbanistico comunale lo identifica in Zona di PRG B1 Urbanizzata, per le specifiche tecniche si rimanda alle Norme Tecniche del Comune di Civita Castellana.

### **Quesito 14**

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 dire se l'illecito sia stato sanato;

### **Risposta al quesito 14**

Provveduto alla verifica della regolarità o meno degli immobili oggetto della presente esecuzione, recandomi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana e presso gli uffici del Catasto di Viterbo .

Dagli accertamenti effettuati ho constatato quanto segue:

Gli immobili fanno parte di un unico edificio edificato con licenza edilizia n.55 del 11-05-1970, variante licenza edilizia n.146 del 15-09-1970 .

Per quanto riguarda la singola abitazione concessione edilizia in sanatoria prot. 9625 30 - 06 – 1986 (condono edilizio trasformazione da sottotetto da non abitabile ad abitabile),e successiva D.I.A. n°23645 del 26 - 11 - 1997 (variazioni interne).

Dai rilievi effettuati in loco, il C.T.U. ha riscontrato le seguenti difformità edilizie, rispetto al titolo abitativo rilasciato.

## **ABITAZIONE**

### **Difformità non sanabili:**

- Ampliamento dell'abitazione per chiusura terrazzo sul lato adibito a cucina con aumento di superficie utile di mq 7,54 (pari ad un aumento di volume di mc 15,83);
- Ampliamento dell'abitazione per chiusura terrazzo adiacente camera da letto con aumento di superficie utile di mq 5,58 (pari ad un aumento di volume di mc 15,00);
- Ampliamento dell'abitazione per utilizzo volumi sottotetto non abitabili di superficie utile di mq 2,20 (pari ad un aumento di volume di mc 2,20);

### **Difformità sanabili:**

Variata distribuzione spazi interni realizzazione di una cabina armadio in camera da letto.

Il tutto come meglio descritto dall'elaborato grafico da me redatto (*Allegato 3*).

## **GARAGE**

### **Difformità sanabili:**

Variata distribuzione spazi interni apertura intercapedine e variante prospettica porta di accesso (Aumento apertura porta garage) .

Il tutto come meglio descritto dall'elaborato grafico da me redatto (*Allegato 3*).

Visto il regolamento edilizio comunale e sentito l'ufficio tecnico del comune di Civita Castellana , tutte le modifiche accertate in sede di sopralluogo (escluse le difformità non sanabili da me rilevate), possono essere regolarizzate in base all'ex art.13 della L.47/85 ora art.36 (L)T.U. n°380/2001, spese previste € 3.000,00, effettuando al Comune tutte le incombenze tecniche previste € 2.000,00 compreso aggiornamento planimetria catastale appartamento e garage , per un totale di € 5.000,00.

Per quanto riguarda l'appartamento prima di procedere alla regolarizzazione urbanistico - edilizia , le difformità non sanabili rilevate ,vanno demolite e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi spesa prevista € 5.000,00.

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio tecnico di Civita Castellana non sono emerse per gli immobili oggetto della presente esecuzione dichiarazioni di agibilità.

**N.B.** *La chiusura di un terrazzo rappresenta un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio con incremento delle superfici e dei volumi, come tale, subordinato a permesso di costruire ai sensi dell'art. 16 apr n. 380 del 2001.*

*In questo caso è stato creato un nuovo volume edilizio, incidente anche sotto il profilo dell'alterazione dei prospetti e della sagoma dell'edificio.*

*Il presupposto per l'esistenza di un volume edilizio è costituito dalla costruzione di almeno un piano di base e due superfici verticali contigue, così da ottenere una superficie chiusa su un minimo di tre lati.*

*Gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile sono soggetti al preventivo rilascio del permesso di costruire.*

*Nel caso in esame è stato realizzato un aumento volumetrico non sanabile.*

### **Quesito 15**

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. Del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### **Risposta al quesito 15**

Vi è una istanza di condono presentata dal signor **XXXXXXXXXXXX** relativa la trasformazione di un sottotetto (non residenziale) in superficie residenziale (Allegato 4); al Sindaco del comune di Civita Castellana in data 30/06/1986 protocollo n.9625, domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n.47 e successive modificazioni.

Lo stato del procedimento è in corso di definizione.

E' stata pagata in un'unica soluzione l'intera oblazione di lire 3.288.120 (Tremillioniduecentottantamilacentoveventi) mediante versamento di pari importo in data 27/06/1986, presso l'ufficio Postale di Civita Castellana (attestazione n.457).

Sono stati pagati gli oneri concessori di lire 385.000 (Trecentottantacinquemilacinquecento) mediante versamento di pari importo in data 24/12/1997 presso l'ufficio Postale di Civita Castellana (attestazione n.110).

E' stata presentata la documentazione integrativa richiesta dal comune di Civita Castellana ,ed ad oggi non si è avuto riscontro negativo circa l'esito dell'istanza di condono.

Il CTU presi contatti con il tecnico che si occupa per conto del comune di Civita Castellana

della pratica di condono ha avuto conferma da quest'ultimo che non ci sono problemi riguardo la documentazione per la definizione della stessa e che verrà definita in breve tempo.

#### **Quesito 16**

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 al quesito 16**

Non risulta .

#### **Quesito 17**

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 al quesito 17**

Il sottoscritto CTU ha contattato l'amministratrice di condominio D.ssa XXXXXXXXXXXX e ha raccolto informazioni dettagliate riguardo le spese fisse di gestione o di manutenzione, 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 (*Allegato 13*).

Nello specifico alla data del 14.05.2018 risultano :

In merito all'importo delle spese di gestione del suddetto appartamento e garage, distinti nel catasto urbano del Comune di Civita Castellana al foglio 48, particella 38, sub 11 e sub 22, esse ammontano all'incirca ad € 335,00 annuali, suddivise in rate mensili arrotondate ad € 30,00 cadauna.

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie da eseguire nello stabile.

A carico dell'appartamento risultano morosità per l'anno 2017 relative ai mesi di settembre, ottobre, novembre e dicembre.

Sono inoltre ancora da saldare le quote relative alla gestione 2018, a partire dal mese di gennaio 2018 ad oggi.

### **Quesito 18**

18- **Dica** se é possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

### **Risposta al quesito 18**

I metodi basilari utilizzati per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando contemporaneamente di configurarli come entità economiche a se stanti capaci cioè di produrre un proprio reddito .

La natura dell'immobili ha reso fattibile in questo caso la creazione di un unico lotto considerato soprattutto lo stato dei luoghi , che qui di seguito viene descritto .

**LOTTO UNICO** (Appartamento con garage):

- **Unità immobiliare (appartamento) sita in** Civita Castellana, foglio 48, particella 38, sub.11, via G. Carducci n.39, piano 4, interno 11, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C. Euro 351,19;
- **Unità immobiliare (garage) sita in** comune di Civita Castellana,, foglio 48, particella 38, sub.22, via Francesco Petrarca n.38, piano S1, categoria C/6, classe 6°, consistenza mq.34, R.C. Euro 121,16 .

Si ritiene comunque giusto ed opportuno considerare la vendibilità in un lotto unico dei beni in quanto il garage sopra descritto è stato sempre considerato come un bene di pertinenza e di servizio all'appartamento.

### **Quesito 19**

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

### **Risposta al quesito 19**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ e XXXXXXXXXXXX per la quota di ½.

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento da parte dell'ufficiale giudiziario, del trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e [REDACTED] del registro particolare non risultavano altri proprietari o aventi titolo.

Sebbene i due beni siano divisibili in natura comunque è giusto considerare la vendibilità in un lotto unico, in quanto il garage è stato sempre considerato come un bene di pertinenza e di servizio all'appartamento.

### **Quesito 20**

20- **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 Maggio 1978, 0.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

### Risposta al quesito 20

Il CTU ha accertato presso l'Agenzia delle Entrate che non risultano contratti di locazione relativi agli immobili pignorati (*Allegato 14*).

### Quesito 21

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;

### Risposta al quesito 21

Da quanto constatato sul posto l'immobile è occupato dalla signora **XXXXXXXXXX** (debitore esecutato), per le esigenze abitative primarie proprie come prima casa e del proprio nucleo familiare.

TRASCRIZIONE A FAVORE del **██████████**, Registro part. **██████████**, Registro gen. **██████████**  
Provvedimento di assegnazione da parte del giudice alla signora **XXXXXXXXXX**, relativamente alla casa per il diritto di abitazione per la quota di 1/2 (Trascrizione a favore del **██████████**, Registro part. **██████████**, Registro gen. **██████████**).

### Quesito 22

22- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire 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 di trascrizione del pignoramento ;sempre opponibile alla procedura se

trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

### **Risposta al quesito 22**

“Si segnala la presenza della trascrizione di provvedimento di assegnazione casa coniugale reso nel giudizio di separazione coniugi tra i due esecutati, provvedimento trascritto in data 1.12.2014 al n. [REDACTED] P per la quota di 1/2 del diritto di abitazione sull'immobile sito in Civita Castellana censito in catasto Urbano al foglio n.17 part.216 sub.11 (Oggi distinto in Catasto Urbano al foglio 48, part. 38, sub.11).

La detta trascrizione è avvenuta dopo la iscrizione di ipoteca sul detto bene a favore del creditore procedente della presente esecuzione e prima della trascrizione del pignoramento a favore del medesimo creditore.

La detta trascrizione non potrà essere cancellata ma in virtù del provvedimento del 31.05.2016 il giudice dell'esecuzione non l'ha ritenuta opponibile né nei confronti del futuro aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2919cc.” (*Allegato 18*).

All'udienza si dovrà stabilire se il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (appartamento) può ritenersi opponibile alla procedura esecutiva, in quanto lo stesso è stato emesso e trascritto prima della trascrizione del pignoramento ma emesso e trascritto successivamente alla iscrizione di ipoteca a favore delle [REDACTED].

In ogni caso la sig.ra XXXX in sede di accesso ha formulato istanza al Giudice per essere autorizzata a rimanere nella detenzione dell'appartamento e del garage in quanto residenza della stessa.

La sig.ra XXX è stata autorizzata ad abitare nell'immobile pignorato fino all'aggiudicazione.

### **Quesito 23**

23- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

### **Risposta al quesito 23**

Nulla da segnalare.

### **Quesito 24**

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

Il criterio di stima usato è quello diretto e sintetico ,basato su un approfondito esame sui dati di fatto (compravendite, valutazione UTE/OMI, valutazione uffici immobiliari), sui dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo messo a disposizione dell'Agenzia del Territorio ,e su informazioni dirette sul territorio assunte.

Tutto ciò permette al sottoscritto di redigere una scala di prezzi al mq che varia a seconda delle superfici dell'immobile:

- Superficie utile residenziale abitazioni civili da un minimo di € 900 ad un massimo di € 1.300 ;
- Superficie utile residenziale box , terrazzo, da un minimo di € 600 ad un massimo di € 900 ;

## ■ Abitazione

Trattasi di un immobile che per la sua ubicazione (zona B1 di Civita Castellana) assume delle buone quotazioni di mercato che dopo qualche anno di stallo sono in leggera ripresa, anche in considerazione della sua disposizione e della visuale circostante.

L'immobile si presenta in buono stato e ben mantenuto.

Superficie utile abitazione	mq	64,70	x	1.300,00	=	€ 84.110,00
Superficie terrazzo abitazione	mq	18,47	x	600,00	=	€ 11.082,00
Valore complessivo						€ 95.192,00

## ■ Garage

L'immobile si presenta in condizioni non ottimali e necessita di un intervento di manutenzione ordinaria soprattutto nella zona a contatto diretto con l'intercapedine.

Superficie utile garage	mq	27,77	x	600,00	=	€ 16.662,00
Valore complessivo						€ 16.662,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (Abitazione e garage) : € 111.854,00

Pertanto il valore in comune commercio dell'unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, site nel Comune di Civita Castellana è di:

**TOTALE VALORE STIMATO € 111.854,00 Euro**

**(centoundicimilaottocentocinquantaquattro/00)**

Spese per (sanabilità e demolizione) a detrarre dal valore totale stimato,previste per regolarizzare i beni oggetto di esecuzione (vedi quesito n.14); 10.000,00 Euro.

## Quesito 25

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](http://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 il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 al quesito 25**

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto e sintetico.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, ho reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Un approfondito esame sui dati di fatto (uffici immobiliari ,compravendite),sui dati dell'osservatorio dei dati immobiliari della provincia di Viterbo redatto dall'Agenzia del Territorio ,Osservatorio mercato Immobiliare della CCIAA di VT ,e informazioni assunte mi dà la possibilità di stilare una scala dei prezzi al mq degli immobili oggetto di esecuzione:

- Superficie utile residenziale abitazioni civili da un minimo di € 900 ad un massimo di € 1.300 ;
- Superficie utile residenziale box , terrazzo, da un minimo di € 600 ad un massimo di € 900 ;

A seconda dello stato di conservazione e della posizione e in base alle condizioni estrinseche degli immobili.

### Quesito 26

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 al quesito 26

Non vi sono contratti di locazione (*Allegato 14*).

### Quesito 27

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 al quesito 27

Con la facoltà che mi è stata data rispondo in maniera compiuta ai singoli quesiti.

### Quesito 28

28- **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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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 osservazione al suo elaborato;

### **Risposta al quesito 28**

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

### **Quesito 29**

29- **depositi** ,almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale integralmente rilegato (fatta eccezione del 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 verra 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 ,nonche gli allegati di seguito indicati;

### **Risposta al quesito 29**

Si deposita l'elaborato peritale prima dell'udienza completo di tutti gli allegati.

### **Quesito 30**

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 al quesito 30**

Si assicura l'intervento all'udienza fissata in data 21/11/2019.

### **Quesito 31**

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 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 al quesito 31**

Si deposita un estratto per la pubblicazione anonima della stima.

### **Quesito 32**

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

### **Risposta al quesito 32**

Si allega alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet (in doppia versione –integrale e privacy-laddove siano presenti fotografie con volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti).

### **Quesito 33**

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

### **Risposta al quesito 33**

Si redige in triplice copia descrizione completa del bene con dati catastali per il trasferimento .

Si è predisposto in allegato “Quadro sinottico” con gli elementi essenziali all’ordinanza di vendita e decreto di trasferimento.

### **Quesito 34**

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 in sanatoria,
- d. copia del contratto o del titolo legittimante la determinazione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
- f. copia atto di provenienza,
- g. quadro sinottico in triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita,

**Risposta al quesito 34**

Allegati in parte seconda.

Tanto si onora riferire il sottoscritto in evasione del ricevuto incarico.

Bassano Romano ,li 15/10/2019

Il C.T.U.

Arch. CETTOMAI Giuliano



Allegati alla presente relazione:

- 1) Visure storiche catastali degli immobili;
- 2) Planimetrie catastali degli immobili;
- 3) Piante immobili esegutati redatte dal CTU ;
- 4) Titoli abitativi immobile esegutato;
- 5) Atto Notarile di compravendita;
- 6) Atto Notarile di compravendita ultraventennale;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Visure ipotecarie;
- 9) Verbale di sopralluogo C.T.U.;
- 10) Certificato di stato civile;
- 11) Verbale sopralluogo redatto dal custode ;
- 12) Atti di pignoramento;
- 13) Spese condominiali;
- 14) Contratti di locazione;
- 15) Istanza riunione procedure ;
- 16) Sentenza di separazione, relazione custode, nota di trascrizione provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 17) Certificati notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- 18) Provvedimento GE del 31.05.2016 in merito assegnazione casa coniugale.



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n.74/2015 cui è riunita la n.198/2015

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA:

**PERIZIA INTEGRATIVA A SEGUITO DI UDIENZA DEL 28/02/2019**

La stima effettuata dal sottoscritto CTU incaricato riguarda gli immobili ubicati nel comune di Civita Castellana e più precisamente l'abitazione in via G. Carducci n.39 e il garage in via F. Petrarca n.38. Detti cespiti oggetto di valutazione originariamente erano censiti in Catasto fabbricati al F.17,part.216,sub.11(abitazione),sub.22(garage),a seguito di identificativo allineamento mappe effettuato d'ufficio nell'anno 2004,la part. 216 del F.17 è stata inglobata nel F.48,con la nuova part. 38 identificando i cespiti oggetto di esecuzione con il sub.11(appartamento) e il sub.22(garage). A seguito di quanto sopra non essendo cambiata la consistenza dei cespiti oggetto di pignoramento si **conferma il valore stimato nella bozza di perizia** depositata il 14/08/2018.

Dalle risultanze effettuate in merito alle visure ipocatastali:

- Nota di trascrizione reg. part. [redacted] del [redacted] ispezione di ipoteca giudiziale reg.part. [redacted];
- verbale di separazione reg. part. [redacted] 4 de [redacted];

Hanno sempre riportato i dati originari catastali e non quelli variati d'ufficio nel 2004 che risultano i dati aggiornati ma nella sostanza riguardano gli stessi beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Bassano romano 17/10/2019

IL CTU

Arch. Giuliano Cettomai



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n.74/2015 cui è riunita la n.198/2015

RELAZIONE INTEGRATIVA IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL VERBALE DI UDIENZA DEL  
21/11/2019.

Il giudice nell'udienza del 21/11/2019 ha posto i seguenti quesiti al sottoscritto CTU:

- Verifichi l'eventuale esistenza di usi civici o diritti di natura demaniale gravanti sui beni pignorati;
- Verifichi l'eventuale esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura con riferimento ad entrambi i debitori;
- Eventuale incidenza sul valore di stima delle irregolarità riscontrate.

Con Deliberazione della G.R. del Lazio n.686 del 15/05/2001 è stata dichiarata l'inesistenza di operazioni da compiersi nel territorio di Civita Castellana in applicazione della legislazione vigente sul riordino degli Usi Civici e conseguentemente chiuse le operazioni demaniali in tale territorio.

Alla luce di quanto sopra il terreno distinto in Catasto al F.48, part.38 non è soggetto a usi civici (allegato 1).

Il CTU ha accertato presso l'Agenzia delle Entrate che non risultano contratti di locazione relativi agli immobili pignorati in riferimento ad entrambi i debitori (allegato 2).

Il CTU già nell'elaborato peritale ha determinato il valore in comune commercio dell'unità immobiliari oggetto della presente esecuzione (abitazione e garage) determinando le spese (sanabilità e demolizione) a detrarre dal valore totale stimato previste per regolarizzare i beni oggetto di esecuzione e quantificandone l'incidenza sul valore stesso.

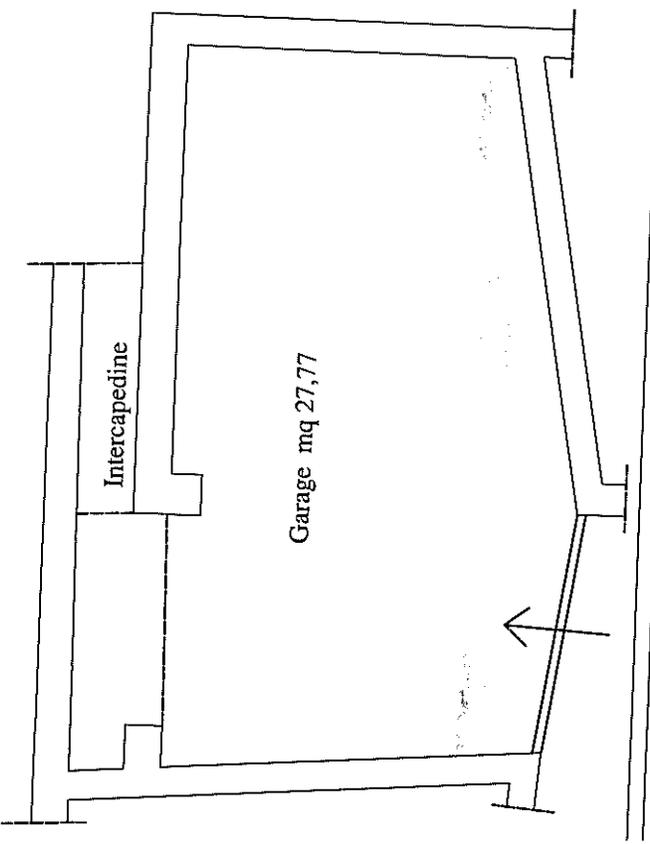
Si allega inoltre spese condominiali aggiornate al 15/05/2020, certificato di residenza

Bassano Romano 03/03/2021

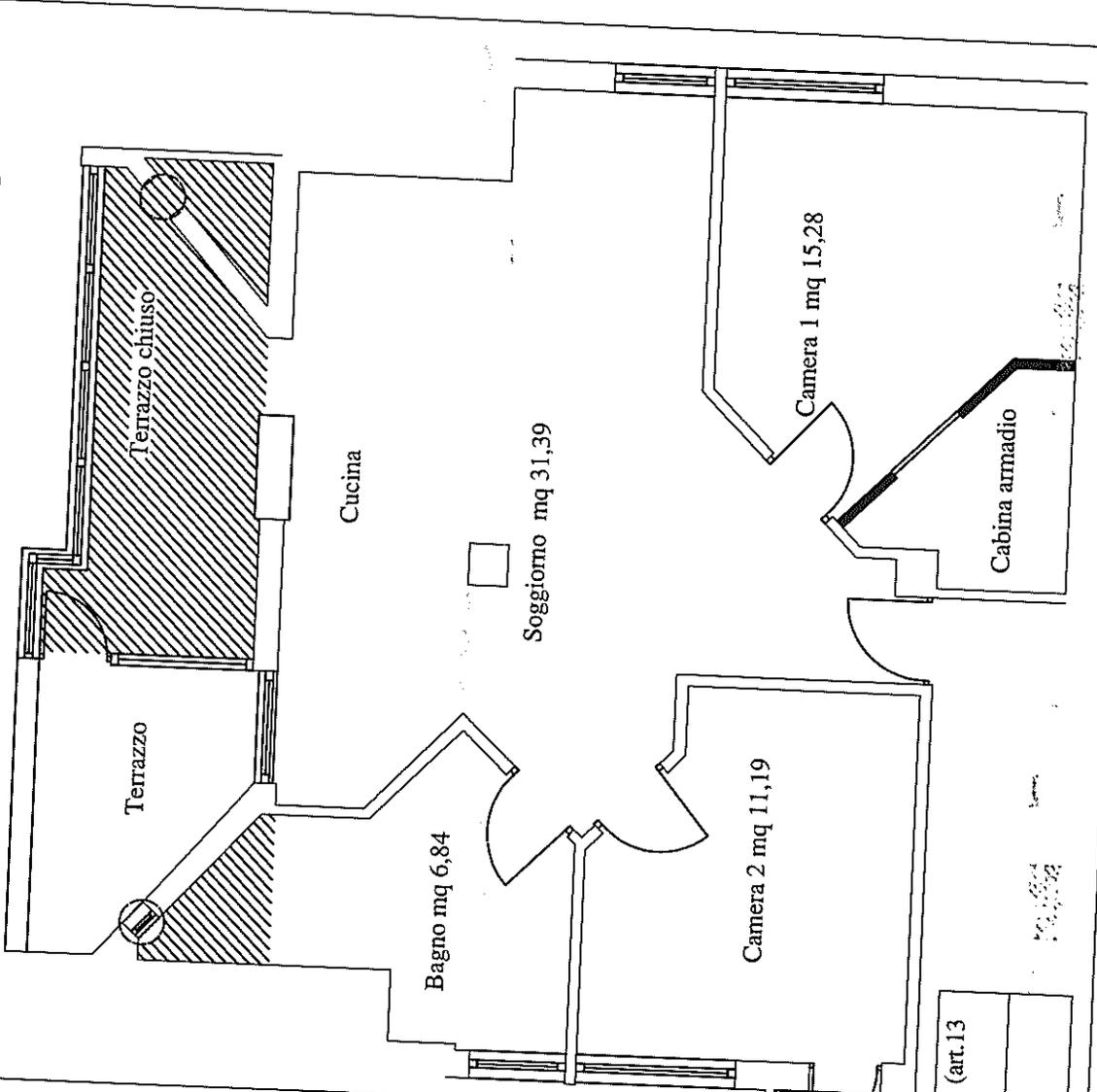
IL CTU

Arch. Giuliano Cettomai

**RIMESSA VIA FRANCESCO PETRARCA PIANO S1**  
 Piano Quarto H= 3,30 ml scala 1:50 Sup. utile mq 27,77



**ABITAZIONE VIA G. CARDUCCI N. 39 PIANO 4 INTERNO I1**  
 Piano Quarto H= var. scala 1:50 Sup. utile abitabile mq 64,70



o della superficie utile residenziale

Soggiorno	=	31,39 mq
1.1	=	15,28 mq
1.2	=	11,19 mq
	=	6,84 mq
no	=	64,70 mq
o =	12,89 + 5,58 =	18,47 mq

ità sanabili art.36 D.P.R.380/01 (L.47/85).

Nuove porte e finestre  
 Divisori interni.

Diffonibilità non sanabili art.36 D.P.R.380/01 (art.13 L.47/85).

**LEGATO 3 PIANTE REDATTE DAL CTU**