
T R I B U N A L E D I V I T E R B O

Sezione Civile

G.E. dott. Antonino Geraci

Custode dott. Tedeschi Porceddu Federico

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 208/2020 R.G.

AD ISTANZA DELLA

CONSORZIO FONTEVIVOLA 1/A

(Avv. Barbara Frateiacci)

CONTRO

████████████████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del giorno 12.05.2022

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 208/2020 R.G. ad istanza del CONSORZIO FONTEVIVOLA 1/A, rappresentato e difeso dall'Avv. Barbara Frateiacci elettivamente domiciliati in Civita Castellana (VT), Via Giuseppe Mazzini n. 13, nei confronti del Signor ██████████, nato a ██████████, cod. fisc. ██████████;
- che, il G.E. dott. Antonino Geraci, con provvedimento del 14.11.2021, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometra Tommaso Vigarelli, con studio in Canino (VT) via Udine n. 3 e, ricevutone il giuramento di rito in data 02.12.2021, gli affidava il seguente incarico:
- *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;*

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli



-
- *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;*
 - *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;*
 - *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);*
 - *5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
 - *6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*
 - *7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*
 - *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;*



-
- **9)** *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*
 - **10)** *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
 - **11)** *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*
 - **12)** *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
 - **13)** *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - **14)** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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;*
 - **15)** *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del*



decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- *16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- *20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- *21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*



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

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

 - **24)** *determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

 - **25)** *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

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

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



-
- **28)** *fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;*
 - **29)** *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*
 - **30)** *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*
 - **31)** *intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;*
 - **32)** *predisponga. al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
 - **33)** *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali*



anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

- **34)** *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- **35)** *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 più iscrizioni),*
 - f. copia atto di provenienza,*
 - g. quadro sinottico in triplice copia,*
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- che, in data 22.02.2022, lo scrivente CTU si recava presso l'immobile colpito dalla presente procedura esecutiva, ubicato nel territorio del Comune di Sutri (VT), in località Fontevivola, in via delle Viole n. [REDACTED], in piena proprietà 1/1 della debitore esecutato e costituito da una villa con annesso parco ubicata nel Comune di Sutri (VT) e distinta al Catasto Fabbricati nel foglio 5 con la part.lla 280 e al Catasto Terreni nel foglio 5 par.lle 280, 369 e 370;
- che, dette operazioni peritali si chiudevano quindi con la redazione del verbale di sopralluogo (*all. 1*);
- che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Sutri (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, dell'ufficio del Registro di Viterbo, dell'Archivio Notarile di Roma elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue;

RELAZIONE TECNICA

Risposta al quesito 1):



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

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, costituita dal certificato notarile redatto dal Notaio Alessandro di Zillo con studio in Roma (RM), è conforme alla suddetta norma e copre i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Tutte le visure ipocatastali sono state aggiornate alla data del 10.04.2022, [\(all. 5\)](#); salvo mettere in evidenza fin da subito quanto di seguito riportato:

analizzata attentamente la ricostruzione ipocatastale, il terreno su cui ricade la villa, è distinto al Catasto Terreni del Comune di Sutri (VT) nel foglio 5, con la particella 280, Ente Urbano di mq. 3.776,00, la stessa particella non è stata colpita dal pignoramento, ne dalle altre iscrizioni, come meglio sarà evidenziato nella risposta ai successivi quesiti 3 e 4.

Nel caso in specie va considerato che, tale particella di mq. 3.776,00 non rappresenta il solo cassone del fabbricato di circa mq. 384,03, ma è inclusa nell'intero parco asservito alla villa, che ammonta a mq. 8.546,00, quindi l'area asservita alla villa non sono solo le particelle 369 e 370 di mq. 4.470 ma anche la particella 280 della consistenza individuabile solo nel Catasto Terreni .

Infatti, la detta particella 280 del Catasto Terreni di mq. 3.776,00, si ritiene che non possa essere rappresentata dalla sola scheda urbana, che nel caso specifico è risalente al censimento originario del 13.02.1974 [\(all. 4\)](#), effettuato prima che il dante causa del debitore esecutato facesse gli interventi di ristrutturazione e ampliamento conclusi nel 1976 e successiva realizzazione della piscina nell'anno 2000.

Difatti si evidenzia che su tale particella 280 vi insistono tutti gli ampliamenti effettuati, i locali interrati debordanti il fabbricato e la piscina.

Quindi, salvo diversa disposizione del Giudice, parrebbe opportuno al caso in esame aggiungere al pignoramento, l'ulteriore terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Sutri (VT) nel foglio 5 con la particella 280 Ente



Urbano di mq. 3.776,00, cosa che garantirebbe con certezza la assoluta la piena titolarità al probabile acquirente e quindi di procedere con più tranquillità a tutti gli aggiornamenti catastali che si renderanno necessari.

Risposta al quesito 2):

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

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate, ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi dal Consorzio Fontevivola 1/A relativi alla esecuzione immobiliare n. 208/2020 RG, corrispondono presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo sia a quelli presenti agli atti nel Catasto Fabbricati sia a quelli presenti al Catasto Terreni alla data di trascrizione dello stesso pignoramento e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione (*all.ti 2, 3 e 4*). Salvo colpire anche la particella 280 del Catasto Terreni.

Risposta al quesito 3):

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

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, Notai in esercizio e l'Archivio Notarile distrettuale, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

LOTTO 1



VILLA, ubicata nella in Comune di Sutri, località Fontevivola, in via Delle Viole n. [REDACTED] e distinta al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel foglio 5 con la particella 280, categoria A/7, classe 2[^], vani n. 9, rendita € 1.464,16, ricadente sul lotto distinto al Catasto Terreni nel foglio 5, particella 280 Ente Urbano di mq. 3.776,00, con ulteriore terreno asservito distinto al Catasto Terreni sempre nel foglio 5 con le particelle

- 369 pascolo cespugliato di cl 1 mq. 4.030,00 RD € 3,75 RA € 1,67
- 370 cespugliato di cl 1 mq. 740,00 RD € 1,15 RA € 0,57

• **In data 18.10.2010**, con nota n. 11365 trascritta alla Conservatoria dei RR II di Viterbo, i beni immobili in argomento sono pervenuti in proprietà al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], con atto di accettazione tacita di eredità in dipendenza dell'atto a rogito notaio Capparelli Piercarlo in Velletri del 12.10.2010 rep. 81170 ([all.7](#));

• **In data 02.06.2003**, si apre la successione del sig. [REDACTED], nato a Roma il 16.10.2021 e i beni in argomento vengono inseriti nella denuncia di successione n. 45 vol. 296, registrata a Roma il 22.12.2003 e, assegnati al signor [REDACTED] con testamento olografo pubblicato dal notaio Giancarlo Mazza di Roma con verbale in data 15.07.2003 rep. n. 49843 ([all.8](#));

si evidenzia che non risulta ancora trascritta la successione in morte del detto signor [REDACTED].

• **In data 23.10.1984**, con atto a rogito notaio Luigi Annibaldi del 20.10.1984 rep. 12859, trascritto alla Conservatoria di Viterbo al reg. part. n. 9863, il [REDACTED], nato a [REDACTED], acquistava la piena proprietà 1/1 dei terreni agricoli in Sutri (VT) distinti al C.T. nel foglio 5 con la particella 369 di are 40.30 (ex 23b) e particella 370 di are 07.40 (ex 335b) ([all.9](#));

• **In data 22.02.1984**, viene trascritto alla Conservatoria dei RR II di Roma 1, il verbale di separazione personale consensuale sottoscritto in data 22.12.1983 in Roma nell'ufficio del Presidente F.F. dott. [REDACTED] del Tribunale di Roma e omologata dal medesimo Tribunale di Roma in data 23.01.1984 tra i Signori [REDACTED] nato a Roma [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ([all.10](#));

• **In data 09.06.1976**, veniva rilasciato al Signor [REDACTED], nato a



██████████, dal Comune di Sutri (VT) Nulla Osta esecuzioni dei lavori Edili per l'apertura di nuove finestre prot.llo 1298 relativi ad una “ seconda Variante in corso d'opera alla prima variante del 20.09.1974 prot.llo 2561 al Progetto approvato in data 18.09.1965” [\(all.13\)](#);

- **In data 20.09.1974**, veniva rilasciato al Signor ██████████, nato a ██████████, dal Comune di Sutri (VT) Nulla Osta per l'esecuzioni dei lavori Edili prot.llo 2561 relativi ad una “Variante al Progetto approvato in data 18.09.1965” [\(all.12\)](#);

- **In data 14.03.1974**, veniva trascritto alla Conservatoria di Viterbo con nota 2669 l'atto a rogito del Notaio Rossi Vincenzo coadiutore del Notaio Giustozzi Alceo di Roma del 13.02.1974 rep. 184725, con cui il signor ██████████ nato a ██████████ acquistava dalla Signora ██████████, nata a ██████████, il fabbricato in Comune di Sutri (VT), Località Fonte Vivola accatastato giusta scheda n. 1049/13.02.1974 oltre ai terreni distinti al foglio 5 part.lla di are 11,70 e part.lla 25/p di are 16,70; tale acquisto fu effettuato in epoca antecedente l'entrata in vigore della Legge 19/05/75 n. 151, pertanto in regime privatistico non soggetto alla comunione dei beni [\(all.14\)](#);

- **In data 14.03.1974**, veniva trascritto alla Conservatoria di Viterbo con nota 2668 l'atto a rogito del Notaio Rossi Vincenzo coadiutore del Notaio Giustozzi Alceo di Roma del 13.02.1974 rep. 184725, con cui il signor ██████████ nato a ██████████ acquistava dal Signor ██████████, nato a ██████████ il terreno all'epoca distinto in Catasto Terreni nel foglio 5 part.lla 23/b di are 9,40; come quello appena descritto anche tale acquisto fu effettuato in epoca antecedente l'entrata in vigore della Legge 19/05/75 n. 151, pertanto in regime privatistico non soggetto alla comunione dei beni [\(all.15\)](#);

- **in data 13.02.1974**, la Signora ██████████, nata ██████████ il ██████████, provvide ad accatastare il fabbricato con scheda del 13.02.1974 prot.llo 1049, da lei edificato sul terreno in precedenza acquistato, l'immobile fu inserito all'impianto meccanografico del N.C.F. in data 30.06.1987 classificato nel foglio 5 part.lla 280, categoria A/7, classe 2[^], consistenza vani 9 rendita £. 2.835.000 [\(all. ti 3 e 4\)](#);

- **In data 18.09.1965**, il Sindaco del Comune di Sutri (VT) rilasciava



Nulla Osta alla [REDACTED], nata a Roma il 21.05.1928, per la costruzione di un villino sul lotto n. 27 di mq 2840 (*all. 11*);

- **In data 29.04.1965**, con atto a rogito notaio Severini di Roma rep. 53851, registrato a Roma il 13.05.1965 al n. 4980 vol. 661 la Signora [REDACTED], nata a [REDACTED], acquistava i terreni in Sutri (VT) distinti all'epoca al C.T. nel foglio 5 con la part.lla 14/p di are 11,70 e 25 /p di are 16,70; (*all. 14*).

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi all'immobile pignorato contraddistinto con il Lotto 1 ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Risposta al quesito 4):

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

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 10.04.2022 (*all. 5*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

LOTTO 1

trascrizioni

- **in data 16.11.2020**, con formalità rep. part. n. 11792 a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 26.10.2020 rep. 1283, veniva trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo verbale di pignoramento a favore del "Consorzio Fontevivola 1/A" con sede in Sutri, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] (*all. 22*), sugli immobili oggi oggetto di stima e precisamente:
 - **1)** intera e piena proprietà della abitazione censita al catasto fabbricati del comune di Sutri al foglio 5, particella 280, categoria A/7, consistenza 9 vani, sita in Via delle Viole n. [REDACTED] Sutri" (*all. 4*);
 - **2)** intera e piena proprietà del terreno censito al catasto terreni del Comune di Sutri foglio 5, particella 369, consistenza 40 are e 30 centiare, sita in Via delle Viole n. 26 Sutri (*all.ti 2 e 3*);
 - **3)** intera e piena proprietà del terreno censito al catasto terreni del Comune di Sutri foglio 5, particella 370, consistenza 7 are e 40 centiare, sita in Via



delle Viole n. [REDACTED] Sutri (*all.ti 2 e 3*);

iscrizioni

- **in data 03.10.2019**, con formalità rep. part. n. 1913 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, per Conc. Amministrativa Riscossione del 02.10.2019, Agenzia delle Entrate di Roma, repertorio n. 16161/9719, derivante dal ruolo, a favore di “Agenzia Delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, elettivamente domiciliata in Roma, via C.Colombo n. 271 , contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la somma di €. 52.745,36, di cui Euro 26.372,68 per sorte gravante sull’immobile in Sutri (VT) distinto al C.F. nel foglio 5 part.lla 280 categ. A7, vani 9 (*all. 5*);
- **in data 22.06.2015**, con formalità rep. part. n. 1081 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, ipoteca Giudiziale in virtù di Decreto Ingiuntivo del 24.10.2012 emesso dal Giudice di Pace di Viterbo, rep. 2605 a favore del Consorzio Fontevivola 1/a Sutri, contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la somma di Euro 10.000,00 di cui Euro 4.155,24 per sorte, gravante sui seguenti immobili: abitazione censita al catasto fabbricati del comune di Sutri al foglio 5, particella 280, categoria A/7, consistenza 9 vani, sita in Via delle Viole [REDACTED]; terreno censito al catasto terreni del Comune di Sutri foglio 5, particelle 369 e 370, della consistenza complessiva di 47 are e 70 centiare (*all. 16*);
- **in data 18.10.2010**, con formalità rep. part. n. 3208 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, ipoteca volontaria a favore della “Banca Monte Dei Paschi di Siena Spa”, contro [REDACTED] per complessivi €. 400.000,00 a garanzia del mutuo fondiario concesso giusto atto a rogito notaio Caparrelli Pier Paolo del 12.10.2010 rep. 80150 di €. 200.000,00 durata anni 20 gravante sugli immobili di seguito elencati: comune di Sutri al foglio 5, particella 280, categoria A/7, consistenza 9 vani, sita in Via delle Viole [REDACTED]; terreno censito al catasto terreni del Comune di Sutri foglio 5, particelle 369 e 370, della consistenza complessiva di 47 are e 70 centiare (*all. 17*);

*

Come già specificato nella risposta al quesito 1, si ritiene opportuno evidenziare che il terreno su cui ricade la villa, distinto al Catasto Terreni del Comune di Sutri (VT) nel foglio 5, con la particella 280, Ente Urbano di mq. 3.776,00, non è stato colpito dal pignoramento.



Risposta al quesito 5)

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

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (*all. 2 e 4*), con evidenziata l'esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione degli immobili staggiti.

Risposta al quesito 6)

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

Gli immobili oggetto di stima di cui al Lotto 1, sono di proprietà del debitore esecutato per successione del sig. ██████████, apertasi in data ██████████, in virtù di testamento olografo pubblicato dal notaio Giancarlo Mazza di Roma con verbale in data 15.07.2003 rep. n. 49843 (*all. 8*) e dalla data del 12.10.2010 con atto di accettazione tacita d'eredità in dipendenza dell'atto a rogito notaio Caparrelli Piercarlo di Velletri rep. 80150/27793, trascritto a Viterbo il 18.10.2010 al reg. part. 11365 (*all. 7*).

Per quanto riguarda il signor ██████████ risulta non essere mai stato coniugato quindi nello stato libero come è certificato anche dall'Anagrafe del Comune di Roma (*all. 18*), comunque i beni in argomento sono personali in quanto pervenuti per successione testamentaria del proprio padre. Mentre il Signor ██████████ quando ha acquisito i beni era in regime privatistico o nello stato libero e quindi erano beni personali (*all.ti 10 e 14*).

Risposta al quesito 7)

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze. accessori e millesimi di parti comuni



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

LOTTO 1

Gli immobili oggetto di stima ricadono nella frazione di Fontevivola posta a Nord Est del centro abitato del Comune di Sutri (VT) da cui dista circa km. 4,10. Fanno parte di un complesso residenziale realizzato nella seconda metà del 1900, destinato a ville. Dista circa km 53,00 dalla città di Roma, con cui è ben collegata dalla S.S. Cassia.

La villa è ubicata al centro del lotto classificato con la particella 280, si sviluppa al piano terra e primo e da locali accessori al piano interrato è distinto al C.F. del Comune di Sutri nel foglio 5 con la particella 280, categoria A/7, classe 2[^], vani n. 9, rendita catastale €. 1.464,16. Mentre l'area su cui ricade è censita al C.T. nel foglio 5 con la particella 280 Ente Urbano di mq. 3.776,00, a cui va sommata l'ulteriore area distinta sempre nel foglio 5 con le particelle 369 e 370 di mq. 4.770,00.

Nel dettaglio trattasi di una villa con annessa area a giardino, con piscina, con accesso da Via delle Viole dal civico ■■■ La stessa è stata realizzata originariamente nel 1964 e poi ampliata e ristrutturata tra il 1974/76, con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca. Nello specifico presenta una struttura portante in muratura, solai con orditura principale e secondaria in legno, la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in cotto tipo alla romana in coppo e controcoppo, le facciate sono tutte intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo dotati di grate metalliche antintrusione e in parte con sportelloni in legno.

Internamente ha pavimento in cotto d'epoca, le pareti sono intonacate e rifinite tipo civile e sovrastante tinteggiatura, gli infissi interni sono in legno, i servizi igienici completi degli apparecchi sanitari, il sistema di smaltimento delle acque nere è del tipo per sub irrigazione, non risulta rilasciata la prescritta autorizzazione allo scarico, è dotato d'impianto di riscaldamento originariamente alimentato a gasolio oggi in disuso, con elementi radianti in ferro, vi è impianto elettrico di tipo civile, e alcune stanze anche di impianto di condizionamento; L'impianto idrico è alimentato da rete di distribuzione del consorzio Fontevivola.



Esternamente vi sono due porticati al piano terra e un terrazzo asservito al piano primo sottotetto. Nell'area giardinata esterna vi è anche una piscina delle dimensioni nette m 5 x m 10.

Il terreno è interamente asservito alla Villa è completamente recintato, vi sono viali sia pedonali che carrai, zone di relax a verde con alberature di più qualità autoctone della zona, la particella 369 è piantumata ad oliveto. Sono presenti impianti di illuminazione e irrigazione. Vi è un piccolo box metallico prefabbricato, in alcune zone sono presenti cumoli di rifiuti. Vi sono infiltrazioni di acqua meteorica dalle coperture e presenza di umidità risalente dal terreno, tutto è in abbandono da anni e versa in cattivo stato di manutenzione.

La medesima area giardinata è dotata di n. 2 accessi carrai dalla via delle Viole uno dal civico 26 munito di cancello metallico ed uno posto più a valle con cancello in legno.

La villa con la relativa area giardinata in questione confina con la Strada consortile via Delle Viole, con le proprietà particelle 446, 635, 685, 686 e 687 salvo altri.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato ([all. 6](#)), che dagli elaborati grafici prodotti in atti tra cui l'ultimo progetto assentito dal Comune di Sutri ([all.ti 4 e 13](#)).

Risposta al Quesito 8):

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo, che nella nota degli atti di pignoramento, promossi dal Consorzio Fontevivola 1/A e relativi alla esecuzione immobiliare n. 208/2020 R.G., corrispondono alla data di trascrizione degli stessi con quelli presenti negli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Viterbo, sia del Catasto Fabbricati che del Catasto Terreni.



Parimenti la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) è conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento.

Come già esposto nella risposta al quesiti 1 e 4, salvo diversa disposizione del Giudice, si ritiene che debba essere inserita nel pignoramento anche la particella 280 Ente urbano del foglio 5 di Sutri di mq. 3.776,00.

Risposta al Quesito 9):

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

LOTTO 1

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza con quella desumibile sulla base dei dati catastali in atti.

Così pure corrisponde la numerazione catastale, mentre per quanto concerne la consistenza e distribuzione interna sono stati accertati ampliamenti e opere abusive nel fabbricato staggito, come verrà meglio descritto più avanti alla risposta ai quesiti 14 e 15.

In ogni caso questa CTU ritiene che l'eventuale acquirente potrà procedere alla regolarizzazione amministrativa degli ampliamenti e delle stesse opere abusive, mediante le previste autorizzazioni amministrative del caso e al successivo aggiornamento della relativa planimetria catastale.

Risposta al Quesito 10):

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



Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali, non risulta che le medesime includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta al Quesito 11):

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

Gli immobili pignorati non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al Quesito 12):

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

Il fabbricato urbano costituente il Lotto 1 ed oggetto della presente esecuzione immobiliare ha una planimetria catastale che non corrisponde nella sua consistenza e distribuzione interna da quella reale accertata alla data di accesso. Difatti mancano completamente i locali al piano interrato oltre ai due portici e relativa terrazza e quelli al piano sottotetto sono solo parzialmente riportati.

Così pure la piscina esterna non è censita.

Per il fabbricato in questione sono stati rilasciati dei progetti che riguardano solo parzialmente le opere sopra elencate da parte del Comune di Sutri per le diversità planimetriche e censuarie accertate.

Le diversità riscontrate in loco verranno meglio descritte nella risposta ai quesiti 14 e 15.

Nel caso di specie, essendo necessario acquisire preventivamente i titoli abilitativi per poi aggiornare le planimetrie catastali non regolari, sarà un onere a carico del futuro acquirente.

Risposta al Quesito 13):

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

LOTTO 1

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nella periferia Sud del Comune



di Sutri (VT), in località Fontevivola e, più precisamente nel P.R.G. in zona C2/3 – “Insediamenti Turistici”, attualmente non risulta volumetria disponibile, l’attuale utilizzazione è abitativa.

Risposta al Quesito 14):

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

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sutri (VT) è stato possibile risalire a tutti gli atti amministrativi che hanno permesso la realizzazione della Villa in questione che è stata edificata con i seguenti atti amministrativi:

- Nulla Osta n. 2002 del 18.09.1965 per la costruzione di un villino rilasciato alla Signora [REDACTED] all’epoca proprietaria del terreno (*all. 11*);
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 2561 del 20.09.1974 in Variante al progetto approvato in data 18.09.1965, rilasciato al Signor [REDACTED], che prevedeva, il restauro e la ristrutturazione interna del casale esistente e l’aggiunta di n. 3 portici esterni oltre ad un locale esterno destinato a ripostiglio legnaia e la copertura del solarium per ricavarne uno studio; (*all. 12*)
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 1298 del 09.06.1976, rilasciato al Signor [REDACTED], quale seconda variante in corso d’opera della prima variante approvata in data 20.09.1974 n. 2561 del progetto approvato in origine in data 18.09.1965, che prevedeva l’apertura di nuove finestre in una villa (*all. 13*);
- D.I.A. del 06.07.2000 prot.llo 6278, ai sensi dell’art. 8 comma 1 della Legge 7.08.1990 n. 241 relativa alla costruzione di una piscina prefabbricata, inoltrata dal [REDACTED] (*all. 19*);

Da detta ricerca effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sutri (VT) è stato possibile visionare e ricavare tutte le pratiche edilizie in questione sopra elencate.

Da un attento esame tra quanto autorizzato e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, sono state accertate difformità urbanistiche, in particolare nella



consistenza e distribuzione degli ambienti ubicati al piano interrato, nella consistenza di quelli al piano terra e in quelli ricavati nel piano primo sottotetto, creati nell'intercapedine tra il solaio di soffitto del piano terra e le falde di copertura a tetto.

Per tale immobile non risulta rilasciato certificato di agibilità e/o abitabilità e per gli abusi accertati non vi è nessuna istanza di sanatoria.

Risposta al Quesito 15):

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Sutri (VT) non vi sono istanze di condono, giacenti e da evadere, riferite ai fabbricati in esame ed oggetto di stima.

Per tutte le difformità sopra descritte e rappresentate in dettaglio nel precedente quesito 14, è possibile procedere alla loro sanatoria edilizia o previo demolizione e ripristino dell'originaria consistenza assentita risultante dall'allegato progetto (*all. 13*), e/o previo inoltro pratica amministrativa ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/91 e smi. Il costo stimato per le spese tecniche per la redazione di tutte le pratiche amministrative comprese quelle di collaudo statico e di aggiornamento catastale a cui vanno aggiunti i costi della pratica per la Autorizzazione amministrativa allo scarico delle acque nere in sub. irrigazione, ammontano ad €. 25.000,00 mentre i costi necessari per le demolizioni e il ripristino di quanto esistente a quanto autorizzato ammontano a circa €. 45.000,00. I costi così come stimati sono pressoché identici a quelli da sostenere qualora si optasse intraprendere la strada prevista dagli art. 36 e 37 del DPR 380/91 e smi.

Pertanto anche in questo caso l'eventuale acquirente potrà procedere alla regolarizzazione delle difformità sopra riscontrate e rappresentate nella risposta del precedente punto 14.



Alla luce di quanto sopra riportato per il Lotto 1 si possono stimare costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, comprensive di accessori e spese tecniche per un importo complessivo valutato ad €. 70.000,00.

Risposta al Quesito 16):

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

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta sui beni colpiti da pignoramento, la presenza di gravami da censo, livello o uso civico e né che vi sia stata affrancazione da tali pesi da parte del debitore esecutato.

Risposta al Quesito 17):

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

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili oggetto di esecuzione ricade all'interno del "Consorzio Fontevivola 1/a" regolarmente costituito, si allega lo statuto che lo regola e il verbale dell'assemblea n. 100 del 05.09.2021 da cui si evince il peso in millesimi riconducibili agli immobili oggetto d'esecuzione, nonché alla relativa situazione debitoria in capo agli immobili in questione pari ad euro 32.703,23 ([all. 20](#));

Risposta al Quesito 18):

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

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità dei beni che costituiscono compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno condurre alla vendita gli stessi in un unico lotto.

LOTTO 1

Nel caso in questione trattasi di una Villa autonoma, anche se in stato di cattiva manutenzione è di pregevole fattura con annesso di parco e accessori indispensabili per il suo utilizzo, quindi non vi sono opportunità di vendita



separata o frazionabile, che benché non del tutto escluso urbanisticamente, una eventuale separazione, oltreché costosa nella attuazione finirebbe solo per diminuire lo stesso valore.

Risposta al Quesito 19):

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

L'immobile è colpito esattamente per la piena proprietà di 1/1, in capo al debitore esecutato, come indicato nella nota di trascrizione dei titoli di pignoramento ([all. 22](#)).

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurlo alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO 1

Villa con annessa area giardinata asservita ricadente all'interno del complesso residenziale Fontevivola che è stato realizzato nella seconda metà del 1900, destinato a ville, dista circa km 53,00 dalla città di Roma, con cui è ben collegata dalla S.S. Cassia, ed è posta a Nord Est del centro abitato del Comune di Sutri (VT) da cui dista km. 4,10.

La villa con annessa area a giardino e piscina, ha accesso da Via delle Viole dal civico ■ ed è distinta al C.F. nel foglio 5 :

- p.lla 280, categoria A/7, classe 2[^], vani n. 9, rendita catastale €. 1.464,16.

L'area giardinata di mq. 8.546,00 comprensiva dell'ingombro della villa è classificata al C.T. nel foglio 5:

- p.lla 280 Ente Urbano di mq. 3.776,00;
- p.lla 369, pascolo ces.to di cl 1[^], di mq 4.030,00 RD € 3,75 RA € 1,67
- p.lla 370, pascolo di cl 1[^], di mq 740,00 RD € 1,15 RA € 0,57

La villa con la relativa area giardinata in questione confina con la Strada consortile via Delle Viole, con le proprietà particelle 446, 635, 685, 686 e 687 salvo altri.



Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato *(all. 6)*, che dagli elaborati grafici prodotti in atti *(all.ti 2, 4 e 13)*.

Risposta al Quesito 20):

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Alla data del sopralluogo (22.02.2022), gli immobili oggetto di stima, sono in possesso del debitore esecutato. Non risultano contratti di locazione presso l'Ufficio del Registro di Viterbo *(all. 21)*,

Risposta al Quesito 21):

ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Alla data del sopralluogo (22.02.2022), come riferito al quesito precedente, gli immobili oggetto di stima, sono in possesso del debitore esecutato, dai riscontri effettuati all'anagrafe del comune di Sutri, non è occupato dal suo nucleo familiare.

Risposta al Quesito 22):

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



Gli immobili oggetto di stima non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al Quesito 23):

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

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Mentre sono stati riscontrati l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sugli immobili oggetto di stima, difatti i beni in questione ricado nel "Consorzio Fontevivola 1/A" che regola la gestione del comprensorio di "Fontevivola" dove ricade l'immobile. Dalle ricerche effettuate risulta dal verbale dell'assemblea n. 100 del 05.09.2021 da cui si evince il peso in millesimi riconducibili agli immobili oggetto d'esecuzione, nonché alla relativa situazione debitoria in capo agli immobili in questione pari ad euro 32.703,23 *(all. 20)*.

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza e delle relative certificazioni di destinazione d'uso rilasciate dal Comune di Sutri, nonché dai documenti urbanisti allegati alla C.E. riferita al lotto 1, non risultano la presenza di gravami di Uso Civico *(all.ti 11, 12, 13, 14 e 15)*.

Risposta al Quesito 24):

determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

“Conteggi di Stima LOTTO 1”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questa CTU ha proceduto direttamente al calcolo della superficie utile commerciale di ciascun



componente l'intero complesso immobiliare assentito, specificando il suo valore al metro quadro e quindi ha determinato poi il suo valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 24*).

Dopodiché questa CTU ha proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili una alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo pubblicate per il primo semestre 2020, una all'Agenzia delle Entrate OMI secondo semestre 2021, ed infine alle quotazioni sul Libero Mercato con particolare riferimento ad immobili ricadente all'interno del centro residenziale di "Fontevivola" (*all. 23*), ottenendo così la media dei suddetti valori, per poi determinare il più probabile valore di mercato (*all. 24*).

Per una immediata consultazione del caso si è provveduto a riassumere il tutto nella seguente tabella:

LOTTO 1 - Villa con parco in Comune di Sutri Centro residenziale Fontevivola				
STIMA MEDIA PONDERATA				
LOTTO 1	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
TOTALE	€ 665.192,76	€ 803.774,59	€ 544.607,33	€ 671.191,56

Nel descritto contesto, si deve tener presente che per regolarizzare degli abusi riscontrati, l'acquirente potrà sistemarli con un costo stimato di circa €. 70.000,00 comprensivo delle spese tecniche.

Di conseguenza il valore dell'immobile da porre in vendita è il seguente:

Stima Lotto 1	€	671.191,56
A detrarre costi sanatoria abusi edilizi e spese tecniche	€	70.000,00
Valore Lotto 1 da porre in vendita	€	601.191,56

(diconsi euro seicentounomilacentonovantuno/56).

Risposta al Quesito 25):

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4



banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

“Criteri di stima”

Per la valutazione dei compendi immobiliari oggetto della presente perizia, è stata considerata la loro ubicazione nel contesto del territorio della città di Sutri, la loro fruibilità, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il loro stato di conservazione e mantenimento, la loro dotazione di impianti ed aree esclusive.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi, con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune.

A tal proposito si è proceduto quindi a separate ed approfondite indagini di mercato condotte presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, reperendo immobili similari ricadenti all'interno dello stesso comprensorio di “Fontevivola”, come riportato in ciascun allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie immobiliari.

Dopodiché sono stati presi, come riferimento, i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del Comune di Viterbo pubblicati ultimamente e riferiti al primo semestre del 2020 ([all. 23](#)).

Inoltre, sono stati presi a riferimento i valori OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite e pubblicati ultimamente per il secondo semestre del 2021 ([all. 23](#)).

Il prezzo finale è stato quindi determinato sulla base della media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato ([all. 24](#)).

Risposta al Quesito 26):

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



A giudizio dello scrivente, tenendo in debito conto l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha contratto i valori e scambi commerciali in tutto il territorio nazionale, la villa con annesso parco oggetto di stima, ha una buona ubicazione territoriale nelle immediate vicinanze della città di Roma e una consistenza considerevole oltre ad presentare particolari caratteristiche intrinseche, il tutto la rendono appetibile sul mercato, anche se si evidenzia lo stato di abbandono da anni in cui versa e la presenta di abusi edilizi che obbligano l'eventuale acquirente a procedere all'espletamento di pratiche urbanistiche relativamente complesse e onerose.

I costi comunque di tali pratiche amministrative sono stati opportunamente quantificati e detratti dal prezzo a base d'asta.

Risposta al Quesito 27):

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

Non vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal quesito 28) al quesito 35):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

*

Come disposto nella Circolare del G.E. del Tribunale di Viterbo n. 1039 del 24.04.2018, la presente relazione redatta in prima stesura è stata depositata in Cancelleria e rimessa alle parti, dando il termine di gg 15 per la trasmissione delle eventuali osservazioni.

Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, porge Distinti Saluti

Canino li, 26.04.2022

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Nei termini sopra indicati non è pervenuta alcuna osservazione delle parti.



Ragion per cui si deposita la presente CTU in forma definitiva presso la Cancelleria del tribunale di Viterbo per i successivi adempimenti del caso.

Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Canino li, 11.05.2022

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) verbali d'accesso e comunicazioni con le Parti;
- 2) estratto di mappa catastale con individuato immobile esecutato;
- 3) visure storiche C.T. beni colpiti da pignoramento;
- 4) planimetria urbana e visure storiche C.F. immobile pignorato;
- 5) visure aggiornate presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo;
- 6) rilievo fotografico;
- 7) nota 11365 del 18.10.2010 accettazione tacita eredità [REDACTED];
- 8) pubblicazione testamento con verbale notaio Giancarlo Mazza rep. 48893 trascritto in data 15.07.2003 rep. n. 49843;
- 9) nota del 23.10.1984 n. 9863 atto notaio Luigi Annibaldi del 20.10.1984 rep. 12859, acquisto [REDACTED];
- 10) verbale separazione consensuale tra i Signori [REDACTED] [REDACTED];
- 11) Nulla Osta esecuzioni dei lavori Edili del 18.09.1965";
- 12) Nulla Osta esecuzione lavori edili prot.llo 2561 del 20.09.1974 rilasciato al Signor [REDACTED] "Variante al Progetto del 18.09.1965";
- 13) Nulla Osta esecuzione lavori prot.llo 1298 del 09.06.1976 rilasciato al Signor [REDACTED] "seconda Variante" e ultimo progetto assentito;
- 14) Nota n. 2669 del 14.03.1974, atto notaio Rossi Vincenzo con cui il Signor [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] il fabbricato;
- 15) Nota n. 2668 del 14.03.1974, atto Notaio Rossi Vincenzo con cui il signor [REDACTED] acquistava dal Signor [REDACTED] i terreni limitrofi;
- 16) Nota n. 1081 del 22.06.2015 decreto ingiuntivo Consorzio Fontevivola 1/a;
- 17) Nota n. 3208 del 18.10.2010 ipoteca volontaria mutuo MPS;
- 18) Certificato dello stato libero anagrafe Comune di Roma e Comune di Sutri;



- 19) D.I.A. del 06.07.2000 prot.llo 6278 costruzione piscina prefabbricata;
- 20) Statuto consorzio Fontevivola e ultima delibera n. 100 stato debitorio;
- 21) Risposta ufficio del registro Viterbo;
- 22) Nota n. 11792 del 16.11.2020 e titolo pignoramento;
- 23) quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato;
- 24) foglio di calcolo e Stima Lotto 1

