



Tribunale di Viterbo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 138/2021 R.G.E.

Giudice: Dott. GERACI ANTONINO
Custode giudiziario: Dott. SANTE BINI
Ctu: Arch. CISBANI ENEA

ELABORATO PERITALE VERSIONE PRIVACY

per l'Udienza di Vendita del 06/10/2022

Premessa

È in corso presso il **Tribunale di Viterbo**, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva immobiliare n. 138/2021 R.G.E. ad istanza della società, legalmente rappresentata nel procedimento in narrativa.

L'Atto di **Pignoramento Immobiliare** è stato depositato presso il Tribunale di Viterbo, sezione Esecuzioni Immobiliari, il **17/06/2021** cronologia n°1039/AS; successivamente notificato nei confronti dei debitori esecutati e trascritto presso il *Servizio di Pubblicità Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo con **Nota di Trascrizione**, registro generale n°12515 e registro particolare n°10041, presentazione n°36 del 26/07/2021, sui diritti di proprietà per le **quote di ½** di ciascun debitore individuato nel procedimento in atti.

La società, chiedeva il **pignoramento immobiliare** sui diritti di proprietà per la quota di ½ degli elencati debitori, dei seguenti **BENI**:

- **Vetralla (VT) L814 - Foglio 22 Particella 613 Sub. 2** di Categoria Catastale **A/3**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**, Superficie Catastale **69 mq**, Rendita **€ 185,92 (abitazione)**;
- **Vetralla (VT) L814 - Foglio 22 Particella 621 Sub. 5** di Categoria Catastale **C/2**, Classe **8**, Consistenza **55 mq**, Superficie Catastale **80 mq**, Rendita **€ 71,01 (magazzino)**.

Il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonino Geraci** nell'udienza del 05/11/2021, nominava il sottoscritto Arch. Enea Cisbani, Perito Estimatore nel presente procedimento, stabilendo in data **18/11/2021** l'assunzione del relativo incarico e dei quesiti posti, mediante la predisposizione di una **Perizia di Stima** del compendio esecutato per l'udienza di vendita del **6 ottobre 2022**, da predisporre per il deposito telematico e l'invio alle parti in causa entro il termine di **n° 90** giorni dalla data dell'incarico stesso.

Mandato

Nel giuramento del **18/11/2021**, avanti il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonino Geraci**, il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e con il giuramento di Rito riceveva il mandato di rispondere ai seguenti *Quesiti*:

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

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

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

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

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

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

Quesito 7: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Quesito 8: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

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

Quesito 15: verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

Quesito 19: dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di 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;

Quesito 20: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Quesito 21: ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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

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

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

Quesito 25: indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 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;

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

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

Quesito 28: fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

Quesito 29: invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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;

Quesito 30: depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Quesito 31: intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per

l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

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

Quesito 33: alleghi 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);

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;

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

il Giudice autorizza l'esperto: ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

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

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "*trattative*" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;
- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo (ex art. 111 della Costituzione) e solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell' Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

Inizio delle Operazioni Peritali.

L'inizio delle operazioni peritali ha avuto luogo mercoledì 2 febbraio 2021, in Vetralla, (Vt), nel compendio esecutato sito in via San Giuseppe n.4, a seguito della comunicazione inviata dal sottoscritto CTU ai debitori esecutati, non assistiti legalmente nel presente procedimento; espletate le operazioni di rito è stato effettuato l'accesso negli immobili in esame - **abitazione** e **magazzino** - al fine di rilevarne l'entità e la consistenza per l'elaborazione della presente perizia di Stima. Il C.T.U. ha provveduto ad una ricognizione esterna ed interna degli immobili oggetto di esecuzione, prendendone rilievo metrico e fotografico, per verificare la corrispondenza tra la situazione attuale e in atti.

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, i beni oggetto di provvedimento risultano così identificati:

- **Vetralla (VT) L814 - Foglio 22 Particella 613 Sub. 2** di Categoria

Catastale A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 69 mq, Rendita € 185,92;

- **Vetralla (VT) L814 - Foglio 22 Particella 621 Sub. 5** di Categoria Catastale C/2, Classe 8, Consistenza 55 mq, Superficie Catastale 80 mq, Rendita € 71,01.

Il C.T.U., infine, presso il Comune di Vetralla prendeva visione e relativa acquisizione della documentazione tecnico/urbanistica, agli atti dell'Amministrazione Comunale, relativa ai beni in esecuzione.

Letti gli atti del Pignoramento, verificati lo stato e la condizione dei luoghi; analizzati i dati e reperiti i documenti tecnici; espletati, infine, i necessari e dovuti accertamenti presso i Pubblici Uffici, il sottoscritto C.T.U., è in grado di sottoporre al Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino GERACI, i risultati contenuti nella presente perizia estimativa versione privacy, composta da n.32 pagine, numerate dal n.1 al n.32.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività connessa all'incarico ricevuto, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., in particolare la *certificazione notarile* di seguito elencata:

Certificato Notarile – art. 567 secondo comma c.p.c. e redatto con rogito notarile nella presente Procedura esecutiva immobiliare promossa dalla società, con **Atto di Pignoramento Immobiliare** notificato il giorno 17/06/2021, nei

confronti dei debitori eseguiti, e successivamente trascritto presso il *Servizio di Pubblicità Immobiliare* dell’Agenzia del Territorio di Viterbo con **Nota di Trascrizione**, registro generale n°12515 e registro particolare n°10041, presentazione n°36 del 26/07/2021, sui diritti di proprietà per le seguenti **quote**, così individuate: *primo debitore*, proprietà ½ comunione legale e *secondo debitore*, proprietà ½ comunione legale.

Esaminata la documentazione essa risulta agli atti del Tribunale di Viterbo, sezione esecuzioni immobiliari, conforme e completa secondo quanto richiamato nell'art. 567 comma 2 del c.p.c. .

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:

Relativamente alle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in narrativa, con i seguenti *riferimenti catastali*:

- **Vetralla (VT) L814 - Foglio 22 Particella 613 Sub. 2** di Categoria Catastale **A/3**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**, Superficie Catastale **69 mq**, Rendita **€ 185,92 (abitazione)**;
- **Vetralla (VT) L814 - Foglio 22 Particella 621 Sub. 5** di Categoria Catastale **C/2**, Classe **8**, Consistenza **55 mq**, Superficie Catastale **80 mq**, Rendita **€ 71,01 (magazzino)**.

sussiste la conformità tra la descrizione attuale del bene, (*piano, civico, dati catastali e confini*), e quella contenuta nell’atto di pignoramento; altresì, **sussiste** la conformità per il diritto pignorato per la quota di proprietà ½ comunione legale e proprietà ½ comunione legale.

L’intestazione dei suddetti beni presso l’**Agenzia del Territorio** di Viterbo, corrisponde all’attuale proprietà degli immobili, correttamente intestati.

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:

Il Pignoramento Immobiliare in esame è stato notificato il giorno **17/06/2021**, nei confronti dei debitori eseguiti e successivamente trascritto presso il *Servizio di Pubblicità Immobiliare* dell'Agenda del Territorio di Viterbo con **Nota di Trascrizione**, registro generale n°12515 e registro particolare n°10041, presentazione n°36 del 26/07/2021, sui diritti di proprietà per le **quote** di ½ di ciascuno debitore.

Si riportano di seguito le provenienze rilevate nel ventennio antecedente alla data del 17/06/2021:

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti ai debitori per averli acquistati con atto di compravendita in data 25 luglio 2008, rep.n.22848, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 31 luglio 2008 al n. 9888 di formalità.

Alla proprietà originaria gli immobili di cui sopra sono pervenuti in successione giusta denuncia nei passaggi per causa di morte del proprietario originario avvenuta in data 27/08/1991, registrata a Roma, Vol. 14381 n. 34 del 01/10/1992.

Agli eredi l'immobile di cui al Foglio **22**, Part. **613** Sub **2**, (**abitazione**), è pervenuto per acquisto con atto di compravendita del 19 Dicembre 1990, rep.n.318, debitamente registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo al n. 3581.1/1991;

Agli eredi l'immobile di cui al Foglio **22**, Part. **621** Sub **5**, (**magazzino**), è pervenuto per acquisto con atto di compravendita del 15 Dicembre 1990, rep.n.307, debitamente registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo al n.

12919.1/1990 e trascritto in atti dal 20/06/1991.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 31 luglio 2008 al n. 2648 di formalità a favore dellae contro i debitori eseguiti;
- Trascrizione di pignoramento immobiliare effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 26 luglio 2021 al n. 8898 di formalità a favore della contro i debitori eseguiti;

Si segnalano le seguenti variazioni catastali:

- Foglio **22** Particella **613** Sub **2** di Categoria Catastale **A/3**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**, Superficie Catastale **69 mq**, Rendita **€ 185,92**,
(Precedentemente Foglio 1, Part. 613, Sub 2)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2016 protocollo n. VT0123411 in atti dal 01/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.60869.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 protocollo n. VT0118240 in atti dal 17/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47148.1/2014);
- Variazione del 12/12/2011 protocollo n. VT0222651 in atti dal 12/12/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.

- 46984.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2009
protocollo n. VT0030467 in atti dal 06/03/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3175.1/2009);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
05/03/2008
protocollo n. VT0040011 in atti dal 05/03/2008
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n. 3043.1/2008);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Foglio **22** Particella **621** Sub **5** di Categoria Catastale **C/2**, Classe **8**,
Consistenza **55 mq**, Superficie Catastale **80 mq**, Rendita **€ 71,01**.

(Precedentemente Foglio 1, Part. 621, Sub 1)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2016
protocollo n. VT0123424 in atti dal 01/12/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n.60882.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati
disuperficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014
protocollo n. VT0118253 in atti dal 17/11/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.
47161.1/2014);
- Variazione del 12/12/2011 protocollo n. VT0222674 in atti
dal 12/12/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n.

- 47011.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2009 protocollo n. VT0110121 in atti dal 11/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO(n. 11949.1/2009);
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/07/2008 protocollo n. VT0107660 in atti dal 11/07/2008 GROTTAMAGAZZINO (n. 7808.1/2008);
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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):

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 31 luglio 2008 al n. 2648 di formalità a favore e contro i debitori eseguiti;
- Trascrizione di pignoramento immobiliare effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 26 luglio 2021 al n. 8898 di formalità a favore della società contro i debitori eseguiti.

5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per 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:

il sottoscritto CTU ha provveduto ad estrarre copia delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa catastale aggiornato ed il certificato di destinazione urbanistica nei quali gli immobili eseguiti vengono correttamente identificati.

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):

Il sottoscritto CTU, premesso che i soggetti eseguiti sono nati in stato estero e che risultano ad oggi residenti in un comune del territorio nazionale, ha provveduto a

richiedere copia dell'estratto per Sunto dell'Atto di matrimonio degli esecutati presso i competenti uffici del comune di residenza a mezzo p.e.c..

In risposta l'attuale comune di residenza ha trasmesso Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela specificando l'impossibilità di *“rilasciare quanto richiesto poiché il soggetto non è cittadino italiano e non ha diritto alla trascrizione in Italia del suo atto di matrimonio”*.

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:

Il compendio esecutato in questione è costituito da:

Abitazione

Comune di Vetralla, pubblica via San Giuseppe n. 4, Piano Primo, Distinto in Catasto al Foglio 22 Particella 613 Sub 2 di Categoria Catastale A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 69 mq, Rendita € 185,92; Il fabbricato è parte di un agglomerato urbano storico ed affaccia esternamente unicamente sulla pubblica via San Giuseppe; l'immobile si presenta in buono stato di conservazione ad eccezione del solaio di calpestio che presenta alcuni leggeri avvallamenti.

L'accesso avviene direttamente da Via San Giuseppe al piano terra tramite una scala ad unica rampa.

L'unità abitativa è composta da un **soggiorno** con camino e angolo cottura, un **bagno** ed un ulteriore vano privo di finestre verso l'esterno.

Magazzino

Comune di Vetralla, pubblica via San Giuseppe n. 32 Piano Terra e seminterrato, Distinto in Catasto al Foglio 22 Particella 621 Sub 5 di Categoria Catastale C/2, Classe 8, Consistenza 55 mq, Superficie Catastale 80 mq, Rendita € 71,01.

L'immobile è individuato in catasto in via San Giuseppe al civico n. 38, ma in realtà si trova al civico n. 32 della stessa arteria urbana; L'errata indicazione del numero civico e quindi l'incertezza della univoca individuazione del bene ha richiesto l'intervento dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale i quali hanno coadiuvato le operazioni del CTU al fine dell'individuazione dello stesso.

Si tratta di un magazzino interamente ricavato all'interno del masso tufaceo.

Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo e presenta segni di degrado nonché lievi cedimenti nella volta di copertura.

L'unico accesso è dalla pubblica via San Giuseppe al Piano Terra.

L'accesso al piano seminterrato avviene con una scala interna scavata nel tufo.

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 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 indicati nel pignoramento immobiliare in atti corrispondono a quelli attuali e consentono la corretta ed univoca individuazione dei beni.

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

I dati indicati nel titolo di provenienza riconducono gli immobili compravenduti con atto notarile del luglio 2008, rep.n.22848 al Foglio Catastale n.1 del Comune di Vetralla.

Successivamente, con variazione del 12/12/2011 protocollo n. VT0222651 in atti

dal 12/12/2011 per bonifica identificativo catastale (n. 46984.1/2011) gli immobili sono stati trasferiti al vigente foglio catastale n. 22.

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:

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

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:

L'immobile pignorato risulta invariato nella consistenza catastale e non risultano frazionamenti o cessioni a soggetti terzi.

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:

Per gli immobili eseguiti il sottoscritto CTU non ha ritenuto necessario effettuare alcuna variazione catastale in quanto i tipi presentati in catasto risultano conformi allo stato di fatto.

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

Gli immobili pignorati nel vigente Piano Regolatore Generale, (P.R.G.), del comune di Vetralla approvato con Delibera di Giunta Regionale Lazio n. 436 del 16/05/2003, pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 10/07/2003, ricadono in **Zona A** – Edilizia di risanamento e conservazione.

Gli immobili hanno la seguente destinazione d'uso:

- **Vetralla (VT) L814 - Foglio 22 Particella 613 Sub. 2** di Categoria Catastale **A/3**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**, Superficie Catastale **69 mq**, Rendita € **185,92 abitazione**;
- **Vetralla (VT) L814 - Foglio 22 Particella 621 Sub. 5** di Categoria Catastale **C/2**, Classe **8**, Consistenza **55 mq**, Superficie Catastale **80 mq**, Rendita € **71,01 magazzino**.

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:

Nell'atto di provenienza all'Art. 7 la parte venditrice dichiara che:

Le porzioni immobiliari compravendute sono state edificate anteriormente al **1° Settembre 1967**;

Per la diversa distribuzione degli spazi interni della porzione immobiliare ad uso abitazione in oggetto è stata presentata al Comune di Vetralla in data 6 marzo 2008, la Denuncia di Inizio Attività prot. n.4793/0421/2008.

In data 11 luglio 2008, è stata depositata presso il predetto Comune la relativa comunicazione di fine lavori.

Alle porzioni immobiliari compravendute non sono state apportate modifiche soggette a sanatoria urbanistica.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Vetralla il sottoscritto CTU ha potuto riscontrare l'effettiva presentazione al Comune di Vetralla in data 6 marzo 2008, della Denuncia di Inizio Attività per opere già realizzate con prot. n.4793, che consistevano nella realizzazione di un bagno interno e la modifica dell'accesso al piano primo dalla scala.

In data 30 Aprile 2008 il Comune di Vetralla invia alla proprietà e al Direttore dei Lavori motivata richiesta di integrazioni sulla DIA presentata.

In data 11 Luglio 2008 con prot. n. 13274 il proprietario originario trasmetteva le integrazioni alla DIA presentata specificando che si tratta di intervento in accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e

pertanto dichiara di non essere tenuto a produrre i dati dell'impresa esecutrice in quanto opere già realizzate.

Si fa presente che nell'atto di provenienza alla stessa data la parte venditrice dichiara di aver depositato la comunicazione di fine lavori.

In data 22 Luglio 2008 con prot. n. 14310 il Comune di Vetralla invia al proprietario e al tecnico incaricato una seconda richiesta di integrazioni sulla DIA presentata, disponendo il pagamento della sanzione minima per accertamento di conformità di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per € 516,00.

In data 28 Agosto 2009 con prot. n. 16067 il proprietario ad integrazione alla DIA presentata, trasmetteva gli elaborati grafici in triplice copia e l'attestazione di versamento di € 516,00.

In data 08 Settembre 2009, il Comune di Vetralla inviava alle parti una terza richiesta di integrazioni sulla DIA presentata specificando che ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 15 del 11/08/2008 l'oblazione da corrispondere prevede un importo minimo di € 1.000,00 disponendo quindi l'integrazione del versamento già effettuato per € 484,00.

Per tale richiesta non risultano prodotte dal richiedente le ulteriori integrazioni richieste.

In conclusione la Denuncia di Inizio Attività presentata non risulta perfezionata e quindi le modifiche previste non risultano autorizzate.

Per l'immobile di cui al Foglio **22**, Part. **613**, Sub **2** (*abitazione*), al fine di sanare le opere realizzate abusivamente, si ritengono necessarie le seguenti prestazioni professionali ed interventi:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis del D.P.R. 380/2001 con relativa sanzione pecuniaria di € 1.000,00 per opere eseguite in assenza di titolo edilizio;
- Progetto strutturale per ampliamento della superficie finestrata al fine

di ottenere la superficie aero-illuminante minima di legge tramite sostituzione dell'infisso nell'angolo cottura;

- Rimozione dell'infisso dell'angolo cottura;
- Opere murarie necessarie all'ampliamento della superficie finestrata;
- Fornitura e posa in opera di nuovo infisso;
- Segnalazione Certificata di Agibilità previo ottenimento delle necessarie certificazioni delle opere impiantistiche.

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:

Alla data odierna non risultano presentate ulteriori istanze di condono.

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:

Alla data odierna i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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:

Il compendio immobiliare non è costituito in condominio, pertanto non vi sono spese di gestione o manutenzione espressamente deliberate.

18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in

quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:

Il sottoscritto CTU valutata la consistenza e natura dei beni eseguiti, ritiene congrua ed essenziale la formazione di un unico Lotto di Vendita, costituito dall'abitazione con annesso magazzino al fine di consentire una efficace collocazione nel mercato immobiliare.

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

Il sottoscritto ritiene attuabile la costituzione di un unico Lotto di Vendita.

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 c/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:

I beni eseguiti come verificato nell'accesso del 02/02/2022, risultano **liberi e non occupati** dai debitori eseguiti.

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 benepignorato; 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:

Il bene non risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie personali e del proprio nucleo familiare.

Il **valore locativo** è stimato come segue:

ABITAZIONE							
Descrizione Immobile	F.	Part.	Sub.	Cat. - Piano	Sup. Utile (mq)	Prezzo medio di mercato (€/mq - mese)	valore di locazione Mensile
Abitazione in via San Giuseppe, 4	22	613	2	A/3 - P1°	45,07	€ 4,00	€ 180,28
Totale Valore di locazione annuo							€ 2.163,36
QUOTE DI DIRITTO (Euro)							
Proprietà per 1/2;						€/anno	1.081,68 €
Proprietà per 1/2;						€/anno	1.081,68 €
MAGAZZINO							
Descrizione Immobile	F.	Part.	Sub.	Cat. - Piano	Sup. Utile (mq)	Prezzo medio di mercato (€/mq - mese)	Valore di Locazione Mensile
Magazzino in via San Giuseppe, 38	22	621	5	C/2 PS1 PT	36,19	€ 3,30	€ 119,43
Totale Valore di Locazione Annuo non Residenziale							€ 1.433,12
QUOTE DI DIRITTO (Euro)							
Proprietà per 1/2;						€/anno	716,56 €

Proprietà per 1/2;	€/anno	716,56 €
--------------------	--------	----------

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 (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):

I beni pignorati, abitazione con magazzino, non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori.

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:

Dopo accurate indagini ed accertamenti il sottoscritto non ha rilevato l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, né l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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:

Il valore di mercato degli immobili è definito come segue:

**LOTTO
UNICO**

Descrizione Immobile	F.	Part.	Sub.	Cat. - Piano	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Prezzo medio di mercato (€/mq)	Valore di Stima
ABITAZIONE - Vetralla via San Giuseppe, 4	22	613	2	A/3 P1°	69,00	€ 1.300,00	€ 89.700,00
<i>Totale Fabbricati RESIDENZIALI Valore Standard</i>							<i>€ 89.700,00</i>

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

RIDUZIONE DEL 10 % SUL VALORE STANDARD		- 8.970,00 €
---	--	---------------------

ONERI PER DEFINIZIONE ILLECITI EDILIZI ED OPERE EDILI

SPESE TECNICHE REDAZIONE PROGETTO ARCHITETTONICO E STRUTTURALE		- 2.000,00 €
SANZIONE PECUNIARIA C.I.L.A. IN SANATORIA		- 1.000,00 €
OPERE EDILI		- 4.000,00 €

ONERI PER IL RILASCIO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' DELL'IMMOBILE E COLLAUDI

SPESE TECNICHE		- 2.500,00 €
-----------------------	--	---------------------

VALORE COMMERCIALE FINALE DEI BENI ESECUTATI

VALORE STANDARD - FINALE	€ 71.230,00
---------------------------------	--------------------

QUOTE DI DIRITTO (Euro)	
Debitore Proprietà per 1/2;	€ 36.615,00
Debitore Proprietà per 1/2;	€ 35.615,00

Descrizione Immobile	F.	Part.	Sub.	Cat. - Piano	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Prezzo medio di mercato €/mq	Valore diStima
MAGAZZINO/CANTINA Vetralla vicolo San Giuseppe, 38	22	621	5	C/2 PS1 PT	80,00	€ 500,00	€ 40.000,00
Totale Fabbricati NON RESIDENZIALI VALORE STANDARD							€ 40.000,00

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	
RIDUZIONE DEL 10 % SUL VALORE STANDARD	-4.000,00 €

VALORE COMMERCIALE FINALE DEI BENI ESECUTATI	
VALORE STANDARD - FINALE	€ 36.000,00

QUOTE DI DIRITTO (Euro)	
Debitore Proprietà per 1/2;	€ 18.000,00
Debitore Proprietà per 1/2;	€ 18.000,00

VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA:

valore parziale: € 107.230,00

valore finale di vendita: € 107.000,00

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

Sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco e dopo le indagini di rito il sottoscritto provvede alla stima del bene pignorato considerando tutti gli aspetti necessari (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) e procedendo al calcolo in base al più probabile valore di mercato al secondo semestre 2022 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il sottoscritto ha inoltre tenuto in considerazione i valori pubblicati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare che si allegano alla perizia di stima.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte cedente ad un'altra acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato. Il valore immobiliare di mercato lordo dell'immobile viene stimato in blocco, libero, nello stato di fatto in cui si trova.

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:

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile in zona urbanizzata al centro abitato

di Vetralla ed i vicini collegamenti alle principali infrastrutture stradali, gli immobili costituenti il **lotto unico** di vendita, si ritengono facilmente collocabili sul mercato al prezzo risultante complessivo da stima di **€ 107.000,00** al netto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e delle spese per la regolarizzazione dell'abitazione.

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:

Sulla base delle ricerche effettuate, allo stato attuale l'immobile non risulta oggetto di locazione.

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 90 dal giuramento;

Il sottoscritto CTU nell'assolvimento dell'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione e compiuti i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti e la presente relazione redatta nei termini previsti verrà depositata presso il Tribunale di Viterbo entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico ricevuto il **18/11/2021**.

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;

Il sottoscritto CTU invierà alle parti in atti, l'**Elaborato Peritale** per l'Udienza del **06/10/2022** al Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonino Geraci**; al Legale del Creditore Procedente; al Custode Giudiziario e al debitore esecutato, per le

osservazioni di legge.

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;

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

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;

Come da Disposizioni ricevute nell'incarico del 18/11/2021 il sottoscritto CTU interverrà all'Udienza di Vendita del **06/10/2022** e a tutte quelle che saranno disposte dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

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;

Il CTU provvederà, inoltre, al deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni

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

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

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;

Il CTU depositerà presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la **Documentazione Fotografica** del compendio esecutato - sia in forma cartacea debitamente rilegata che in modalità telematica PCT - redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati, priva di immagini che possano contenere elementi o altri dati idonei a rivelare l'identità del Debitore Esecutato.

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

Il CTU allega al presente elaborato:

- a. la planimetria del bene esecutato;*
- b. la visura catastale attuale, (visura storica);*
- c. copia dello strumento urbanistico vigente;*
- d. copia 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. copia atto di successione;*
- h. estratto per sunto dell'atto di matrimonio;*
- i. quadro sinottico in triplice copia;*
- l. descrizione del bene;*
- m. perizia in versione privacy;*
- n. fotografie lotto unico.*

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

Infine, il CTU ha preso atto, che:

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

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

*Sottoposto, infine,
al Signor Giudice dell'Esecuzione
Dott. ANTONINO GERACI
sua Sede*

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Elaborato peritale in versione Privacy redatto il 29/09/2022 alle ore 21,17

Composto da n.32 pagine senza allegati