

**TRIBUNALE di VITERBO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**  
Giudice: Dott. Federico Bonato

**CAUSA CIVILE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 181/2021:**

Aragorn NPL 2018 S.r.l.

-CONTRO-



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

**PREMESSO:**

- che, è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n. 181/2021 promossa da ARAGORN NPL 2018 S.r.l.,
- che, a seguito di nomina avvenuta il 24 febbraio 2022, il sottoscritto geometra Aristide Crescenzi regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1280, con studio in Corchiano (VT) Via Alessandro Volta n. 11, prestava contestualmente giuramento.

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

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**  
(risposta quesito pagina 6)
2. **effettui** visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fine della esatta identificazione;  
(risposta quesito pagina 6-7)
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;  
(risposta quesito pagina 7)
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);  
(risposta quesito pagina 8)
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;  
(risposta quesito pagina 8)
6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);  
(risposta quesito pagina 8)

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.);

(risposta quesito pagina 8-9)

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

(risposta quesito pagina 9)

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

(risposta quesito pagina 9)

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

(risposta quesito pagina 9)

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

(risposta quesito pagina 9)

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

(risposta quesito pagina 9-10)

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

(risposta quesito pagina 10)

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

(risposta quesito pagina 10)

15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; (risposta quesito pagina 10)
16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; (risposta quesito pagina 10)
17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; (risposta quesito pagina 11)
18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- (risposta quesito pagina 11)
19. dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- (risposta quesito pagina 11)
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- (risposta quesito pagina 11)
21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- (risposta quesito pagina 11)
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato

iscritto sui registri dello stato civile 8l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

*(risposta quesito pagina 11)*

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;

*(risposta quesito pagina 11)*

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

*(risposta quesito pagina 11-12)*

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

*(risposta quesito pagina 13)*

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

*(risposta quesito pagina 13)*

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

*(risposta quesito pagina 13)*

28. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata a A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore

a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

*(risposta quesito pagina 14)*

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

*(risposta quesito pagina 14)*

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

*(risposta quesito pagina 14)*

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

*(risposta quesito pagina 14)*

**32. 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 pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

*(risposta quesito pagina 14)*

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

*(risposta quesito pagina 14)*

**34. allegghi** alla relazione:

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

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

(risposta quesito pagina 14)

### Operazioni Preliminari

Ritirati e previo esame dei fascicoli di parte, il sottoscritto in accordo con il custode Dott. Bianchi Flavio fissava la data per l'inizio delle operazioni peritali al 24 marzo 2022 alle ore 16:00. (v.all. A)

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

In data 19/03/2022 veniva riunita la procedura 181/2021 con la 182/2021. (v.all. A1)

In data 15 dicembre 2022 alle ore 15:00 il sottoscritto in accordo con il custode effettuava un nuovo sopralluogo presso i beni della procedura riunita. (v.all. A2)

### RISPOSTA AI QUESITI:

#### Quesito n. 1

La documentazione d'ufficio, risulta completa.

Il terreno distinto al NCT al foglio 17 p.lla 561 (ex 198), dove poi è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Montefiascone (VT) distinto NCEU al Foglio 17 Particella 561 Sub. 3, 4 e 5 è pervenuto al sig. ██████████, nato a Montefiascone (VT) il 05 marzo 1949, proprietario per 1/1, C.F.: ██████████, in virtù del seguente titolo:

- per atto di compravendita, Notaio ██████████, del 02 febbraio 1972 rep. 29753 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 28 febbraio 1972 al n. 1861 del R.G. e al n. 1513 del R.P., il sig. Bacchi Giulio nato a Montefiascone (VT) il 27 febbraio 1902 per la quota di 1/1 vendeva al sig. ██████████ l'area edificabile di 815 mq distinta al NCT al foglio 17 p.lla 561 (ex 198); (v.all. B)

#### Quesito n. 2

Dalle visure estrapolate a marzo 2022 presso l'Agenzia del Territorio, l'immobile è ubicato nel Comune di Montefiascone (VT), via Asinello n. 150, piano S1-T-1-2 Foglio 17 Particella 561 Sub. 3 Cat. A/2 rendita € 451,90, sub. 4 Cat. C/2 rendita € 183,45 e sub. 5, Cat. A/2 rendita € 688,18; intestati a:

- sub. 3 ██████████ nato a Montefiascone (VT) il 07 marzo 1978, proprietario per 1/1, C.F.: ██████████
- sub. 5 ██████████ nata a Montefiascone (VT) il 20 ottobre 1980, proprietaria per 1/1, C.F.: ██████████, in separazione dei beni.
- sub. 4 ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno. (v.all. C)

Dall'atto di pignoramento l'immobile, a destinazione residenziale, è ubicato nel Comune di Montefiascone (VT), censito al CF foglio 17 p.lla 561 sub. 3 Cat. A/2 rendita € 451,90, 4 Cat. C/2 rendita € 183,45 e 5, Cat. A/2 rendita € 688,18;

intestati a:

- sub. 3 [redacted] nato a Montefiascone (VT) il 07 marzo 1978, proprietario per 1/1, C.F.:
- sub. 5 [redacted] nata a Montefiascone (VT) il 20 ottobre 1980, proprietaria per 1/1, C.F.: [redacted], in separazione dei beni.
- sub. 4 [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

Risulta quindi

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

### Quesito n. 3

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

DATA UFFICIO	TITOLO O VARIAZ.NE	SOGGETTO INTERESSATO	NOTA	F/C	RIF.TO CATASTALE	REG. GEN.	REG. PART.
15/10/2021 Atto Giudiziario	Pignoramento Immobiliare	[redacted]	Trascrizione	contro	F. 17 p.lla 561, sub. 3,4,5 Comune Montefiascone (VT)	13170 13171	16498 16499
23/02/2015 Agenzia del Territorio Viterbo	Ricongiungimento di usufrutto	[redacted]			F. 17 p.lla 561, sub. 3,4 Comune Montefiascone (VT)	VT00162 65	
16/12/2004 Atto notarile	Ipoteca volontaria	[redacted]	Iscrizione	contro	F. 17 p.lla 561, sub. 3,4,5 Comune Montefiascone (VT)	76233 27951	
16/12/2004 Atto notarile	Ipoteca volontaria	[redacted]	Iscrizione	contro	F. 17 p.lla 561, sub. 3,4,5 Comune Montefiascone (VT)	76232 27950	
16/12/2004 Atto notarile	Accettazione donazione	[redacted]			F. 17 p.lla 561, sub. 3,4,5 Comune Montefiascone (VT)	76231	

### Quesito n. 4

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (v.all. B, B1)**



DATA UFFICIO	TITOLO O VARIAZ.NE	SOGGETTO INTERESSATO	NOTA	F/C	RIF.TO CATASTALE	REG. GEN.	REG. PART.
15/10/2021 Atto Giudiziario	Pignoramento Immobiliare	[REDACTED]	Trascrizione	contro	F. 17 p.lla 561, sub. 3,4,5 Comune Montefiascone (VT)	13170 13171	16498 16499
16/12/2004 Atto notarile	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	Iscrizione	contro	F. 17 p.lla 561, sub. 3,4,5 Comune Montefiascone (VT)	76232 27950  76233 27951	

### Quesito n. 5

Il quesito non coinvolge il cespite oggetto del pignoramento.

### Quesito n. 6

In data 15 aprile 2021 e 30 maggio 2021 il sottoscritto inviava istanza al Comune di Montefiascone, ufficio Stato civile, per acquisire l'atto di matrimonio o stato libero rispettivamente per [REDACTED]. In data 25 maggio 2022 e in data 01 giugno 2022 il Comune di Montefiascone, ufficio Stato Civile, risponde al sottoscritto inviando quanto richiesto.

Il sig. [REDACTED] risulta di stato libero.

La sig.ra [REDACTED] risulta sposata con [REDACTED] dal 10 luglio 2010 in regime di separazione di beni, come riportato nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio.

(v.all. D)

### Quesito n. 7

L'accesso ai beni pignorati è avvenuto in data 24 marzo 2022 e 15 dicembre 2022 (v.all. A).

L'immobile si trova nel Comune di Montefiascone (VT), zona periferica.

L'immobile fa parte di una struttura bifamigliare composta da un piano interrato, cantina, non visionata, terra, primo e secondo/copertura, con ingresso da via Asinello tramite passo carrabile e pedonale.

L'appartamento sub. 5, posto al piano primo, vi si accede dal vano scala comune. Dal portone di ingresso si accede al disimpegno che dà accesso alle varie stanze, un tinello a servizio della cucina, una sala, tre camere, due bagni, uno a servizio privato della camera padronale.

Completa la proprietà un balcone esposto a sud.

La pavimentazione è in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con doppio vetro; servizi igienici con pareti rivestite in maiolicato, dotati di lavabo, wc, bidet e doccia; Lo stato di conservazione e manutenzione è buono, risulta ristrutturato di recente.

Gli impianti tecnologici sono efficienti. Sono presenti l'impianto elettrico e idrico-sanitario.

Completa la proprietà una corte comune esterna a servizio dell'immobile ad uso parcheggio e giardino.

L'appartamento sub. 3, posto al piano secondo, vi si accede dal vano scala comune. Dal portone di ingresso si accede al disimpegno che dà accesso alle varie stanze, un tinello a servizio della cucina, una sala, due camere, un bagno.

Completa la proprietà un balcone esposto a sud e uno a nord.

Parte del balcone verso sud è stato ricavato/realizzato al posto della copertura, quindi soggetto a sanatoria (più avanti calcolata).

La pavimentazione è in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con doppio vetro; servizi igienici con pareti rivestite in maiolicato, dotati di lavabo, wc, bidet e doccia; Lo stato di conservazione e manutenzione è buono, risulta ristrutturato di recente.

Gli impianti tecnologici sono efficienti. Sono presenti l'impianto elettrico e idrico-sanitario.

Completa la proprietà una corte comune esterna a servizio dell'immobile ad uso parcheggio e giardino.

(v.all. E)

### Quesito n. 8

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

Identificazione attuale	Atto di pignoramento	Note
Comune di Montefiascone (VT), via Asinello n. 150. Foglio 17 p.lla 561 sub. 3, 4 e 5 cat. A/2 e C/2	Comune di Montefiascone (VT), via Asinello n. 150. Foglio 17 p.lla 561 sub. 3, 4 e 5 cat. A/2 e C/2	<b>Conformità accertata</b>
Piano T-1-2	Piano T-1-2	<b>Conformità +/- accertata</b>
Area condominiale, salvo altri.	Area condominiale, salvo altri.	<b>Conformità +/- accertata</b>

### Quesito n. 9

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

### Quesito n. 10

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

### Quesito n. 11

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

### Quesito n. 12

L'estratto di mappa descrive le unità immobiliari.

Sarà necessario presentare apposito Docfa ed Elaborato Planimetrico per aggiornare le planimetrie catastali degli appartamenti, sub 3 e 5, per la diversa distribuzione degli spazi interni. (v.all. F)

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

#### **Quesito n. 13**

Dal vigente P.R.G. del Comune di Montefiascone l'immobile risulta ricadere in zona "B2", zona di completamento. (v.all. G)

#### **Quesito n. 14**

Il CTU ha verificato la situazione urbanistica della costruzione.

Ad oggi quello riportato sulla planimetria catastale risulta conforme a livello urbanistico con il titolo rilasciato dal Comune di Montefiascone n. 2234/1975 e successiva variazione per centrale termica e ammodernamento prospetti n. 169/1984.

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico, non risulta il Certificato di Agibilità. (v.all. H)

Dai sopralluoghi effettuati risultano però delle variazioni effettuate nel corso degli anni, i subalterni interessati sono il 3 e il 5, abitazioni. Si tratta principalmente di diversa distribuzione di spazi interni, modifiche che comportano una sanatoria per la regolarizzazione.

Mentre al piano terra, sub. 4, garage, occorre ripristinare lo stato dei luoghi.

#### **Quesito n. 15**

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

- Spese per interventi eseguiti in assenza di Titolo, L.R.n.15 del 11.08.2008 = 2.000,00 € -minimo della sanzione- sub. 3 e 5
- Spese Tecniche per la pratica edilizia "Dia/Scia in Sanatoria" = 6.000,00 € circa sub. 3 e 5
- Ripristino dello stato dei luoghi piano terra, garage, sub. 4. Si ipotizza una spesa di circa 10.000 euro per ditta specializzata.

Al fine di dare compiuta ed esauriente risposta, il CTU precisa che, una volta ritirato il titolo edilizio in sanatoria, sarà possibile procedere alla richiesta di nuova agibilità attraverso la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), da parte di un tecnico abilitato. Il costo per tale prestazione professionale viene stimato dallo scrivente in € 2.000 circa.

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

#### **Quesito n. 16**

Dalla documentazione prodotta dall'ufficio competente del Comune di Montefiascone risulta che il bene non è gravato da censo, livello o usi civici. (v.all. I)

**Quesito n. 17**

Il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

**Quesito n. 18**

Il CTU ritiene di formare due lotti.

Lotto n. 1- Appartamento al piano primo, foglio 17 p.lla 561 sub.5 e la quota pari a 1/2 del sub 4, garage (previa divisione), a servizio dell'appartamento.

Lotto n. 2- Appartamento al piano secondo, foglio 17 p.lla 561 sub.3 e la quota pari a 1/2 del sub 4, garage (previa divisione), a servizio dell'appartamento.

L'area esterna, ente urbano, foglio 17 p.lla 561 rimane a servizio dell'intero immobile.

**Quesito n. 19**

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

**Quesito n. 20**

Gli immobili risultano occupati dai sig.ri [REDACTED] in qualità di proprietari per i rispettivi subalterni.

**Quesito n. 21**

Il canone mensile per beni simili in zona, quotazione Camera di Commercio di Viterbo, si attesta dai 300 ai 350 euro mensili. (v.all. J)

**Quesito n. 22**

Il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

**Quesito n. 23**

Nel bene pignorato non sono presenti vincoli.

**Quesito n. 24**

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

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;

- potenzialità edificatorie.

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

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 1.050,00 a 1.700,00 €/mq per residenziale e tra i 500,00 e 800,00 €/mq per magazzini/garage.

Il sottoscritto considerato l'andamento del mercato immobiliare, dove il settore risente ancora della crisi economica, con una lenta e difficile ripresa economica, ritiene opportuno assumere il valore medio di € 1.400,00/mq per il residenziale ed € 650,00/mq per il garage:

Lotto 1:

Garage 1/2 sub 4: 50,00 mq x 650,00 €/mq = € 32.500,00

Appartamento sub. 5: 110,00mq x 1.400,00 €/mq = € 154.000,00

Balconi sub 5: 43mq x 340 €/mq = € 16.770,00

Totale valore Lotto 1: 32.500 + 154.000 + 16.770 = € 203.270 arrotondamento per eccesso 205.000,00

Lotto 2:

Garage 1/2 sub 4: 50,00 mq x 650,00 €/mq = € 32.500,00

Appartamento sub. 3: 83,00mq x 1.400,00 €/mq = € 116.200,00

Balconi sub 3: 42mq x 340 €/mq = € 14.280,00

Totale valore Lotto 2: 32.500 + 116.200 + 14.280 = € 162.980 arrotondamento per eccesso 165.000,00

Esposizione analitica degli adeguamenti e riduzioni da eseguire:

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

Lotto 1: € 205.000 - 10% = € 184.500 arrotondamento per eccesso € 185.000,00

Lotto 2: € 165.000 - 10% = € 148.500 arrotondamento per eccesso € 149.000,00

- 2) Costi relativi alla definizione della pratica di Sanatoria, aggiornamento catastale e Agibilità, comprendente le spese tecniche per la gestione della pratica, redazione degli elaborati grafici ed altri oneri, il tutto stimato in € 10.000,00.
- 3) Ripristino dello stato dei luoghi, stimati 10.000 €.

Pertanto si otterrà:

Lotto 1: € 185.000 - € 10.000 (ripartizione in parti uguali) = € 175.000,00

Lotto 2: € 149.000 - € 10.000 (ripartizione in parti uguali) = € 139.000,00

### **Quesito n. 25**

**Quesito n. 26**

L'immobile oggetto di pignoramento è a destinazione Residenziale.

**Quesito n. 27**

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

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

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

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

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

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

**Quesito 6)** è stato acquisito il certificato di matrimonio.

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

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

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

**Quesito 10)** è stato verificato.

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

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

**Quesito 13)** indicazione della utilizzazione urbanistica.

**Quesito 14)** l'immobile risulta conforme a livello urbanistico.

**Quesito 15)** il quesito non coinvolge il bene oggetto di pignoramento.

**Quesito 16)** il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

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

**Quesito 18)** formazione di due lotti.

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

**Quesito 20)** l'immobile è occupato.

**Quesito 21)** canone mensile per locazione 300/350 €/mq.

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

**Quesito 23)** nel bene pignorato non insistono vincoli.

**Quesito 24)** valore del Lotto n.1 € 175.000,00, lotto n. 2 € 139.000,00

**Quesito 25)** già descritto sul quesito 24.

**Quesito 26)** residenziale.

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

**Quesito n. 28**

L'udienza è stata fissata dal G.E. in data **04 aprile 2024**

Trasmissione della perizia in data **23 marzo 2024** ai soggetti interessati sottoelencati:

1. Custode Dott. [REDACTED];
2. Avv. [REDACTED] – creditore precedente -;
3. Avv. [REDACTED] per conto dei sig.ri [REDACTED];

Entro e non oltre il **30 marzo 2024** i soggetti interessati dovranno far pervenire al CTU le osservazioni sull'elaborato peritale. (v.all. L)

#### Quesito n. 29

Il 02 aprile 2024 sarà depositato a mezzo PCT l'elaborato peritale completo di allegati. Conseguentemente alla consegna della perizia definitiva sarà presentato un estratto della perizia medesima nelle modalità di legge.

#### Quesito n. 30

Il C.T.U. sarà presente all'udienza fissata in data 04 aprile 2024 ore 9,00 presso il Tribunale di Viterbo.

#### Quesito n. 31

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

#### Quesito n. 32

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

#### Quesito n. 33

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

#### Quesito n. 34

Allegati :

- A. Verbale inizio operazioni peritali;
  - A.1. Riunione procedura;
  - A.2. Verbale secondo sopralluogo
- B. Atto di compravendita;
  - B.1. Certificato notarile;
  - B.2. Elenco formalità
- C. Visure catastali;
- D. Certificato di matrimonio e stato libero;
- E. Documentazione fotografica;
- F. Accatastamento e stralcio catastale;



- G. P.R.G. Comunale;
- H. Titoli edilizi;
- I. Attestazione Comune usi civici;
- J. Valori locazione immobili Camera di Commercio;
- K. Consultazione valori OMI, Camera di Commercio, Agenzie;
- L. Ricevute invio parti;
- M. Quadro sinottico.



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

Il C.T.U.

