



# **TRIBUNALE di VITERBO**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Via G. Falcone e P. Borsellino, 41 - 01100 Viterbo

**ESECUZIONE IMMOBILIARE : n° OMISSIS/2014**

**NEI CONFRONTI DI: Sig. ra OMISSIS**

**PROMOSSO DA: OMISSIS - OMISSIS**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Serafini Chiara**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Awv. Di Paolo Daniela**

**PERITO (C.T.U.): Geom. Fabrizio Mariani**

## Conferimento d'Incarico:

In data **28/05/2015** alle ore 9,00 il G.E. Dott.ssa Serafini Chiara, ha disposto la convocazione del sottoscritto, Geom. Fabrizio Mariani iscritto all'Albo dei Geometri di Viterbo e Provincia al n. 953, con studio in Nepi (VT) Via Tre Portoni n. 9, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio con il delegato custode Avv. Di Paolo Daniela all'Udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 17/12/2015, per l'Esecuzione Immobiliare n. OMISSIS/14.

Il sottoscritto ha prestato il prescritto giuramento di rito per il conferimento dell'incarico, e rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.e. (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;
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, 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 qua ante* (tompagnatura o altro) all' uopo;

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

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

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

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

14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

15) **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;

16) **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;

17) **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;

18) 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;

19) 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);

20) **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;

21) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 specifichi 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 la data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22) **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;

23) 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;

24) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** 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;

25) 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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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;

**OMISSIS) 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.**

27) **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;

28) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

29) **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;

30) **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 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;

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO:**

Il sottoscritto C.T.U., con il custode giudiziario, Av. Di Paolo Daniela si recava, in data 18/09/2015 ad effettuare il primo sopralluogo dell'immobile presso l'indirizzo di residenza dell'esecutata, in via OMISSIS n. 6 , nel Comune di OMISSIS (VT), e dare avvio alle consuete operazioni peritali inerenti il compendio oggetto di pignoramento; Era inoltre presente la Proprietaria esecutata Sig.ra **OMISSIS**, il Coniuge Sig. OMISSIS e la figlia OMISSIS. L'esecutata è stata inoltre identificata mediante documento di identità n. OMISSIS rilasciata dal Comune di OMISSIS.

Preso atto che l'unità immobiliare pignorata risulta ancora nelle disponibilità dell'esecutata, ci è stato consentito l'accesso senza alcuna opposizione all'intero compendio immobiliare interessato dall'esecuzione.

Il sottoscritto C.T.U. alle ore 11,00 dava quindi inizio alle operazioni sul bene, consistenti in primo luogo nella verifica che l'immobile fosse effettivamente quello oggetto della presente esecuzione, ed in secondo luogo, ai rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato affidatogli; alle ore 13,00 si scioglieva la riunione dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale di sopralluogo (*di cui all'allegato n. 1.*)

In data 31/07/2015 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS , previa formale richiesta di accesso agli atti, per acquisire tutta la eventuale documentazione esistente in materia edilizia (licenze e/o concessioni edilizie e/o permessi di costruire e/o domande in sanatoria e/o varianti in corso d'opera) inerente l'immobile oggetto di pignoramento; il sottoscritto prendeva atto della pre-esistenza del fabbricato in oggetto alla data del 1° settembre 1967 in seguito alla consultazione delle mappe d'impianto catastali (1936-39) detenute in copia presso il suddetto ufficio comunale. Nello stesso giorno il sottoscritto ritirava presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di OMISSIS copia del certificato di stato civile dell'esecutata Sig.ra OMISSIS.

In data 11/12/2015 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia delle Entrate di Viterbo, Ufficio del Registro degli Atti Privati**, per accertare che non vi fossero eventuali contratti di locazione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento.

In data 09/01/2016 il sottoscritto si recava presso l'**Archivio Notarile di Viterbo** per richiedere copia del primo titolo di provenienza avvenuto mediante atto di donazione trascritta in data anteriore al ventennio precedente (*all. n. 4*) alla trascrizione del pignoramento .

In data 11/01/2016 il sottoscritto, presso lo Studio Notarile del Dott. OMISSIS, acquisiva il titolo legittimante il possesso del bene pignorato (*all. n. 5*).

Nei giorni successivi all'accesso sono state avviate tutte quelle ricerche e indagini necessarie all'acquisizione di informazioni riguardanti la cronistoria e lo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di OMISSIS, nonché l'acquisizione di dati sensibili mediante mirate indagini di mercato al fine di valutare l'oggetto della presente perizia, per adempiere agli obblighi conseguenti l'incarico e rispondere compiutamente ai quesiti, di seguito posti dal G.E.

**1° QUESITO: verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.e. (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;

#### **RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

Il sottoscritto ha verificato preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione in atti di cui all'art. 567 , 2° comma del c.p.c., come si evince dal certificato notarile ipocatastale ventennale, depositato in [all. n. 3] data 30.01.2015 dal Creditore precedente, a firma del notaio Dott.ssa OMISSIS, Notaio in Castel Volturno, e dal quale risulta, oltre alla identificazione catastale:

- L'elenco dei passaggi di proprietà anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;
- L'elenco delle formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

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

#### **RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate(Ufficio del Catasto) di Viterbo, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile pignorato, che riporta di seguito:

##### ***Dati Catastali inerenti il compendio pignorato:***

Catasto Fabbricati del Comune di OMISSIS (VT)

Intestati:

**OMISSIS** nata a OMISSIS (CZ) il 09/11/1946 , C.F. OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità Immobiliare:

**Foglio OMISSIS mappale n. OMISSIS subalterno 1**, Cat. Catastale A/4, Cl. 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale mq 78, Rendita Catastale € 131.95, Via OMISSIS n. 6 piano T.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con i suddetti dati catastali, pertanto risultano essere idonei ai fini dell'identificazione del bene oggetto di pignoramento.

**3° QUESITO *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 AL 3° QUESITO:**

Il sottoscritto, consultati i Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio di pubblicità immobiliari, sulla base dei documenti in atti, ha elaborato l'elenco completo in ordine cronologico dei passaggi di proprietà inerenti il bene oggetto di pignoramento, intervenuti nell'intervallo di tempo tra la trascrizione del pignoramento e il primo titolo di provenienza antecedente il ventennio dalla notifica di

detto atto di precetto (*all. n. 2*) fino alla data dell'ultimo atto di compravendita legittimante il possesso del bene sopracitato.

**Oltre il ventennio il suddetto immobile , pervenuto in virtù di atto di donazione del 03/02/1977** rep. OMISSIS/OMISSIS a favore della **Sig.ra OMISSIS**, nata a OMISSIS il 27/04/1942, figlia della Sig. ra OMISSIS nata a OMISSIS il 15/08/1919 a rogito del Notaio Dott. OMISSIS, al n. di Rep. OMISSIS Racc. OMISSIS trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 22/02/1977 ai nn. OMISSIS/OMISSIS; la stessa **Sig.ra OMISSIS con atto di compravendita del 24/09/2002** n. rep. OMISSIS rogante OMISSIS, Notaio in Vetralla, **alienava detto bene in favore dei Sig. ri OMISSIS** nata a OMISSIS (CZ) il 09/11/1946 per Usufrutto per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni il 01/02/2006, **OMISSIS** nato a OMISSIS il 09/12/1942 per Usufrutto per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni fino all' 01/02/2006, **OMISSIS** nato a OMISSIS il 24/02/1983 per la nuda proprietà per la quota di 1/1 fino al 01/02/2006;

I suindicati Sig.ri **OMISSIS, OMISSIS e , OMISSIS con atto di compravendita del 01/02/2006** n. di Rep. OMISSIS/OMISSIS , Rogante OMISSIS, trascritto press i Registri della Conservatoria di Viterbo in data 18/02/2006 al n. OMISSIS di formalità **alienavano detto bene, in favore della Sig.ra OMISSIS**, nata a OMISSIS il OMISSIS/04/1974; Infine, detto immobile è pervenuto all'esecutata Sig.ra OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per acquisto dalla Sig.ra OMISSIS in virtù di atto di compravendita del 04/10/2006 Rogante OMISSIS, notaio in OMISSIS, al n. di rep. OMISSIS/OMISSIS, trascritto presso i Registri della Conservatoria di Viterbo il 10/10/2006 ai nn. OMISSIS/OMISSIS3.

Per quanto concerne **la situazione catastale** la costruzione del fabbricato oggetto della presente perizia risulta essere anteriore al 1967, così come dichiarato dalla parte venditrice rappresentata dalla Sig.ra OMISSIS nell'atto di provenienza del 04/10/2006 (*all. n. 5*). La suddetta Parte Venditrice dichiara altresì che tale immobile non è stato assoggettato ai provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. n. 47 del 28/02/1985, né è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni, o autorizzazioni anche in sanatoria.

La veridicità della suddetta dichiarazione è confermata dal sottoscritto che nel corso delle indagini, ha potuto confermare l'esistenza del fabbricato mediante l'osservazione delle mappe catastali d'impianto anteriori al 1950 presso l'Archivio storico del Comune di Viterbo. (*all. n. 7*)

Perciò detto si può concludere che la particella su cui insiste detto fabbricato, identificata al Catasto Fabbricati al n. OMISSIS, Foglio OMISSIS del Comune di OMISSIS (VT) non ha subito frazionamenti né variazioni catastali nella destinazione d'uso; Sono pertanto da segnalare una diversa distribuzione degli spazi interni del 31/05/2002 n. 3091.1/2002 (n. prot. OMISSIS) , una variazione nel classamento del 21/05/2003 n. 2376.1/2003, in atti dal 21/05/2003 prot. n. OMISSIS che ha interessato l'aggiornamento della categoria catastale da A/5 ad A/4 e l'aggiornamento della toponomastica da VIA OMISSIS n. 16 a VIA OMISSIS n. 6.

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

#### **RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

Il sottoscritto CTU, sulla base dei documenti in atti (*All. n. 3 certificato notarile ultraventennale*) , ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che di seguito trascrive:

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO:**

(*All.n. 9 ispezioni ipotecarie complete redatte dal sottoscritto C.T.U.*);

(*All. n. 3 relazione notarile del 30/10/2015 e allegata all'atto di pignoramento immobiliare e prodotta dal Pignorante*)

**1° Formalità pregiudizievole: Iscrizione CONTRO - ipoteca volontaria del 10/10/2006**



In data 10/10/2006 viene iscritta Ipoteca Volontaria a Garanzia della Concessione di Mutuo al Registro Immobiliare ai nn. OMISSIS/OMISSIS, con atto pubblico del 04/10/2006 a rogito del Notaio OMISSIS Num. di Repertorio OMISSIS/OMISSIS, con sede in OMISSIS (RM) a favore di "OMISSIS" CF OMISSIS, domicilio ipotecario eletto presso Via OMISSIS in OMISSIS per il diritto di proprietà in quota 1/1, e contro OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in Via OMISSIS n. 6, OMISSIS (VT) per il diritto di proprietà in quota 1/1 per la somma di € 100.000,00 € al Tasso interesse annuo del 3.093%, per la durata di 15 anni, per un totale di € 200.000,00 € relativamente all'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio OMISSIS, mappale OMISSIS subalterno 1, categoria catastale A/4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani, sita in Via OMISSIS n. 6 nel Comune di OMISSIS (VT)

### **2° Formalità pregiudizievole: Iscrizione CONTRO - ipoteca legale del 28/05/2009**

In data 28/05/2009 viene iscritta Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 come modificato dal D.lgs. n. 46/99 e dal D.lgs. n. 103/01 al Registro Immobiliare ai nn. 9591/1807, con atto amministrativo del 12/05/2009 ingiunto da Pubblico Ufficiale rappresentato da "Equitalia Gerit S.P.A." Num. di Repertorio OMISSIS/OMISSIS, con sede in OMISSIS (RM) a favore di "Equitalia Gerit S.P.A." C.F. 00410080584, domicilio ipotecario eletto presso Via Cristoforo Colombo, 271 CAP 00147 in OMISSIS per il diritto di proprietà in quota 1/1, e contro OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in Via OMISSIS n. 6, OMISSIS (VT) per il diritto di proprietà in quota 1/1 per la somma totale di € 10.605,38 € relativamente all'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio OMISSIS, mappale OMISSIS subalterno 1, categoria catastale A/4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani, sita in Via OMISSIS n. 6 nel Comune di OMISSIS (VT).

La suddetta formalità pregiudizievole, con annotazione del 07/09/2012 trascritta ai nn. OMISSIS/OMISSIS presso i Registri della Conservatoria di Viterbo, è stata cancellata con atto n. OMISSIS

### **3° Formalità pregiudizievole: Iscrizione CONTRO - ipoteca giudiziale del 13/05/2014**

In data 13/05/2014 viene iscritta Ipoteca giudiziale presso i Registri Immobiliari della Conservatoria di Viterbo, ai nn. di formalità OMISSIS/571, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo in data 17/04/2014 n. di rep. OMISSIS a favore della "OMISSIS." C.F. OMISSIS, con sede in Milano per il diritto di proprietà in quota 1/1, e contro OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in Via OMISSIS n. 6, OMISSIS (VT) per il diritto di proprietà in quota 1/1 per la somma di € 10.605,38 € il cui ammontare totale è di € 14.899,59 [ comprensivo di tasso interesse annuo] relativamente all'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio OMISSIS, mappale OMISSIS subalterno 1, categoria catastale A/4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani, sita in Via OMISSIS n. 6 nel Comune di OMISSIS (VT).

### **Formalità pregiudizievoli n. 4: Verbale di Pignoramento del 24/11/2014**

In data 24/11/2014 viene trascritto l'atto esecutivo cautelare per il pignoramento di immobili presso i Registri Immobiliari della Conservatoria di Viterbo, ai nn. di formalità OMISSIS/OMISSIS, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Viterbo in data 16/09/2014 al n. di rep. OMISSIS a favore della "OMISSIS." C.F. 041041600MISSIS4, con sede in Conegliano (TV) per il diritto di proprietà in quota 1/1, e contro OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in Via OMISSIS n. 6, OMISSIS (VT) per il diritto di proprietà in quota 1/1 relativamente all'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio OMISSIS, mappale OMISSIS subalterno 1, categoria catastale A/4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani, sita in Via OMISSIS n. 6 nel Comune di OMISSIS (VT).

Nella nota aggiuntiva della presente ispezione ipotecaria viene riportato quanto segue:

" la OMISSIS, quale mandataria della OMISSIS, con atto di precetto notificato in data 16/06/2014 intimava il pagamento della somma di € OMISSIS oltre le successive spese occorrente. Detto precetto è

rimasto infruttuoso, pertanto la OMISSIS provvede al pignoramento sul cespite descritto di proprietà della Sig.ra OMISSIS”.

Non risultano ad oggi sequestri di tipo cautelativo / conservativo, domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento gravanti sul soggetto esecutato.

**Quesito n. 5** *Acquisisca, ove non depositate, 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

### **Risposta al Quesito n. 5**

In data 14/12/2015 il sottoscritto CTU ha acquisito, presso L'Agenzia del Territorio, L'estratto di Mappa catastale e la visura planimetrica corrispondente all'immobile oggetto di pignoramento [ All. n.8; All. n. 6].

In data 23/12/2015 il sottoscritto CTU, recatosi presso l'Archivio storico di Viterbo, ha acquisito lo stralcio della mappa d'impianto corrispondente all'immobile oggetto di pignoramento [All. n. 7]

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

### **Risposta al Quesito n. 6**

Dall'evidenza del titolo (atto di compravendita del 04/10/2006 – n. di rep. OMISSIS racc. n. OMISSIS ) legittimante il possesso del bene oggetto di pignoramento emerge che l'esecutata Sig.ra OMISSIS sia coniugata in regime di separazione di beni e attualmente residente in Via OMISSIS n. 6, Comune di OMISSIS (VT).

**Quesito n. 7:** *descrive, 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.);*

*Descrizione:*

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di OMISSIS in Via OMISSIS n. 6. L'immobile sito al Piano Terreno, è stato realizzato in epoca anteriore al 1936 come si evince dall'osservazione delle mappe d'impianto dell'epoca, ed è una porzione di un più ampio aggregato urbano situato nel centro storico della città di OMISSIS. La **superficie utile** complessiva del fabbricato consta di **mq OMISSIS** di cui 1,44 mq di veranda esterna.

L'aggregato edilizio identificato al mappale n. OMISSIS del catasto Fabbricati, ha forma trapezoidale il cui orientamento prevalente è Nord Est – Sud Ovest. L'accesso al fabbricato avviene mediante una rampa esterna ricavata dallo spazio di risulta tra due fabbricati adiacenti. Il compendio confina perciò a Nord con la particella 150 costruita in aderenza al piano primo con suddetto immobile, a Sud con la particella 187. Ad Est con la Particella 186 anch'essa costruita in aderenza al piano Primo e ad Ovest si affaccia su Via OMISSIS.

La particella ricade in Zona A del Centro Storico del vigente PRG del Comune di OMISSIS così definita:

“Tale zona comprende l’insediamento costituitosi in diversi momenti storici attorno all’asse della Via Nicolai; comprende tre sottozone, ognuna caratterizzata da particolari valori ambientali ed artistici per le quali si rendono necessarie differenti modalità d’intervento

**La sottozona A1** comprende il nucleo originario del centro abitato all’estremità del quale venne edificata la Villa Farnese. Ogni intervento edilizio od urbanistico è subordinato alla preliminare approvazione di un piano particolareggiato di risanamento conservativo, esteso all’intera sottozona.

Il piano particolareggiato deve indicare tra l’altro:

- a) *I complessi architettonici e gli edifici di carattere storico-monumentale;*
- b) *Le strutture edilizie di minore interesse storico-artistico.*

Gli immobili classificati -sub. A - possono essere sottoposti soltanto ad interventi di restauro conservativo, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche interne ed esterne degli immobili stessi. In particolare, attraverso gli interventi di restauro e risanamento conservativo, si deve provvedere:

- a) Al ripristino delle parti edilizie alterate;
- b) Alla eliminazione delle superfetazioni e di parti di immobili in contrasto con l’ambiente, per il ripristino degli spazi interni ed esterni originari.

Gli immobili classificati sub. B debbono conservare le caratteristiche originarie, con particolare riferimento all’aspetto esterno, al colore tradizionale, in tratti architettonici fondamentali. In ogni caso le operazioni di risanamento non debbono comportare aumento dei volumi (entro e fuori terra) del numero dei piani e delle superfici lorde di pavimento esistenti.

Le aree libere, e quelle che si rendessero libere a seguito delle demolizioni, debbono essere utilizzate per i servizi pubblici e di uso pubblico di cui al D.M. del 20/04/1968 n. 1444. Qualora non si renda necessario destinare le aree libere, per dette utilizzazioni, le aree stesse possono essere destinate a nuove costruzioni con tipologia e volumetria analoghe a quelle degli immobili circostanti.

In assenza di Piano Particolareggiato, è consentita l’esecuzione delle seguenti opere:

- 1) Acquedotti, fognature e relativi allacciamenti;
- 2) Restauro e risanamento conservativo di edifici monumentali di proprietà pubblica;
- 3) Manutenzione ordinaria degli immobili esistenti;

Le destinazioni d’uso consentite sono le seguenti:

- a) Residenze;
- b) Sedi per attività culturali e ricreative;
- c) Uffici Pubblici;
- d) Alberghi;
- e) Esercizi Commerciali di superficie non superiore a mq 100;
- f) Uffici Privati;
- g) Artigianato;
- h) Attività accessorie purchè non costituiscano elemento di fastidio, o danno per i residenti.

Sono tassativamente escluse tutte le destinazioni d’uso che provochino rumori molesti o esalazioni nocive, o che risultino comunque incompatibili con le caratteristiche ambientali proprie del centro storico.

L’appartamento in oggetto ubicato al Piano terra del fabbricato in aggregato ha una consistenza catastale di tre vani e mezzo che corrispondono ad una **superficie utile** abitabile di mq **OMISSIS** e ad una **superficie misurata al lordo dei muri** di circa **OMISSIS mq**. L’appartamento si dispone su due livelli : un piano terra costituito da un disimpegno-ingresso di 12,76 mq un bagno di 6,09 mq una camera singola di 13,38 mq una cucina di 8,16 mq che si affaccia su una piccola veranda di appena 1,44 mq, un ripostiglio di 1 mq ed un locale tecnico dal quale si accede solo dall’esterno dell’abitazione; ed un piano ammezzato collocato a quota +1.60 mt composto dallo stesso vano scala di mq 2,22 e da un locale ripostiglio con altezza interna di mt 2,05 di circa 7,52 mq.

Il fabbricato è costituito da muratura portante a sacco con blocchi in tufo e calcestruzzo, i solai sono stati realizzati con travi in ferro e tavelloni in laterizio poggianti su strutture esistenti ad arco. Lo stato complessivo di conservazione dell'appartamento è molto buono; nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente **non sono stati rilevati fenomeni di degrado superficiale** dovuti alla presenza di infiltrazioni d'acqua nei muri o all'umidità di risalita dal terreno sottostante né episodi di condensa dovuta ad una cattiva o insufficiente aereazione dell'immobile; Le condizioni esterne dell'edificio sono mediocri: Le pareti infatti presentano lacerti di intonaco che tendono a distaccarsi superficialmente dal supporto murario, il quale privo di qualunque strato protettivo sarà soggetto ad progressivo deterioramento. L'interno dell'appartamento presenta finiture di buona qualità, gli infissi sono in alluminio come anche le persiane; i rapporti aero illuminanti calcolati dallo scrivente per i locali della camera, della cucina e dell'ingresso principale risultano essere insufficienti a soddisfare i requisiti igienici minimi descritti nel DM del 5 luglio 1975 poiché trattandosi di abitazione realizzata in epoca antecedente al suddetto decreto ministeriale tali prescrizioni sono da considerarsi in deroga; Tuttavia il Piano Particolareggiato per il recupero del centro storico del Comune di OMISSIS, prevede la possibilità di interventi volti all'adeguamento funzionale delle abitazioni e pertanto anche delle suddette superficie aero illuminanti.

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono state realizzate in gres ceramico, ad eccezione del bagno che presenta un rivestimento in ceramica smaltata bianca. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo costituito da una stufa a legna in buone condizioni collocata in cucina, e da una stufetta elettrica anch'essa in buone condizioni ubicata nell'area dell'ingresso. La produzione di ACS è affidata ad un boiler elettrico da circa 80 lt collocato in bagno. All'atto del sopralluogo risultavano altresì perfettamente funzionanti anche l'impianto idraulico ed elettrico. L'adduzione idrica avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale. Lo smaltimento dei reflui fognari avviene mediante allacciamento alla Pubblica rete.

Superficie: la **superficie utile complessiva coperta** dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento è di circa **OMISSISmq**. L'altezza media interna è di mt 2,70.

Per quanto concerne lo sviluppo della **superficie utile commerciale**, si ha un'area complessiva di mq **OMISSIS**

**Quesito n. 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 al Quesito n. 8**

La descrizione contenuta nel verbale di pignoramento, depositato in cancelleria il 12 Settembre 2014, è conforme a quella attuale del bene e ne consente l'esatta identificazione; Di seguito si riporta la descrizione di cui sopra:

*Porzione facente parte del fabbricato sito nel Comune di OMISSIS (VT), Via OMISSIS n. 6 e precisamente:*

- *Casa di civile abitazione posta al Piano Terra, composta di Tre Vani catastali e mezzo; confinante con strada a più lati, proprietà Urbani o aventi causa salvo altri.*

*Quanto sopra risulta censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di OMISSIS al Foglio OMISSIS. Particella OMISSIS sub. 1, Via OMISSIS n. 6, P.T., Cat. A/4, cl. 1, Vani 3,5, RC OMISSIS E*

*Ai sensi dell'art. 170 Disp. di Attuaz. C.p.C., il presente atto viene sottoscritto dal creditore pignorante e per esso dai suoi procuratori"*

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono con i dati riportati nella visura relativa al Catasto Fabbricati e consentono l'esatta individuazione del bene.

**Quesito n. 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 qua ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

### **Risposta al Quesito n. 9**

La descrizione del cespite riportata nell'atto di compravendita dell'immobile pignorato corrisponde alla descrizione dello stesso riportata nel verbale di pignoramento ( *All. n. 2*); si fornisce di seguito un estratto:

**“Art. 1)** *La signora OMISSIS, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla signora OMISSIS che, accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di OMISSIS (VT), Via OMISSIS n. 6 e precisamente:*

*- casa di civile abitazione posta al piano terra, composta di tre virgola cinque vani catastali; confinante con strada a più lati, proprietà Urbani o aventi causa, salvo se altri.*

*Quanto sopra risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di OMISSIS, al foglio OMISSIS, particella OMISSIS sub.1 Via OMISSIS n.6, piano T, Cat. A/4, classe 1, vani 3,5, R.C. Euro OMISSIS.*

*Alla porzione immobiliare descritta compete una corrispondente quota di comproprietà condominiale sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.”*

Dal raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale, non emergono difformità di alcun tipo, non vi sono altresì porzioni o superfetazioni appartenenti al manufatto pignorato che ricadano su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate. **L'area immobiliare sottoposta ad esecuzione forzata descritta nel verbale di pignoramento coincide esattamente con l'attuale stato dei luoghi**, il quale non avendo subito alcuna alterazione sostanziale delle volumetrie originali non necessita della valutazione degli eventuali lavori di ripristino.

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

### **Risposta al Quesito n. 10**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene e/o non pignorate; La rampa di accesso all'abitazione risulta essere di uso comune alle abitazioni adiacenti.

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

### **Risposta al Quesito n. 11**

L'immobile staggito deriva dal mappale OMISSIS che nel corso degli anni non ha subito variazione e/o frazionamento alcuno; Si precisa altresì che l'immobile pervenuto al debitore e vincolato con il

pignoramento identificato catastalmente al mappale OMISSIS foglio OMISSIS sub. 1, non riguarda porzioni diverse da quelle sopra descritte.

**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;

### **Risposta al quesito n. 12**

L'estratto di mappa catastale risulta essere aggiornato con l'attuale stato dei luoghi così come la planimetria catastale [All. n°6]; Pertanto il sottoscritto non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento catastale del compendio pignorato.

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

### **Risposta al quesito n. 13**

La particella identificata al Catasto Fabbricati al foglio OMISSIS, mappale n°OMISSIS sub.1 Via OMISSIS n.6, piano T, Cat. A/4, classe 1, vani 3,5, R.C. E OMISSIS ricade in **Zona A sottozona A1** del vigente PRG del Comune di OMISSIS ed è così definita:

"Tale zona comprende l'insediamento costituitosi in diversi momenti storici attorno all'asse della Via Nicolai; comprende tre sottozone, ognuna caratterizzata da particolari valori ambientali ed artistici per le quali si rendono necessarie differenti modalità d'intervento

**La sottozona A1** comprende il nucleo originario del centro abitato all'estremità del quale venne edificata la Villa Farnese. Ogni intervento edilizio od urbanistici è subordinato alla preliminare approvazione di un piano particolareggiato di risanamento conservativo, esteso all'intera sottozona.

Il piano particolareggiato deve indicare tra l'altro:

- c) I complessi architettonici e gli edifici di carattere storico-monumentale;
- d) Le strutture edilizie di minore interesse storico-artistico.

Gli immobili classificati -sub. A - possono essere sottoposti soltanto ad interventi di restauro conservativo, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche interne ed esterne degli immobili stessi. In particolare, attraverso gli interventi di restauro e risanamento conservativo, si deve provvedere:

- c) Al ripristino delle parti edilizie alterate;
- d) Alla eliminazione delle superfetazioni e di parti di immobili in contrasto con l'ambiente, per il ripristino degli spazi interni ed esterni originari.

Gli immobili classificati sub. B debbono conservare le caratteristiche originarie, con particolare riferimento all'aspetto esterno, al colore tradizionale, in tratti architettonici fondamentali. In ogni caso le operazioni di risanamento non debbono comportare aumento dei volumi (entro e fuori terra) del numero dei piani e delle superfici lorde di pavimento esistenti.

Le aree libere, e quelle che si rendessero libere a seguito delle demolizioni, debbono essere utilizzate per i servizi pubblici e di uso pubblico di cui al D.M. del 20/04/1968 n. 1444. Qualora non si renda necessario destinare le aree libere, per dette utilizzazioni, le aree stesse possono essere destinate a nuove costruzioni con tipologia e volumetria analoghe a quelle degli immobili circostanti.

In assenza di Piano Particolareggiato, è consentita l'esecuzione delle seguenti opere:

- 4) Acquedotti, fognature e relativi allacciamenti;
- 5) Restauro e risanamento conservativo di edifici monumentali di proprietà pubblica;
- 6) Manutenzione ordinaria degli immobili esistenti;

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- i) Residenze;
- j) Sedi per attività culturali e ricreative;
- k) Uffici Pubblici;
- l) Alberghi;
- m) Esercizi Commerciali di superficie non superiore a mq 100;
- n) Uffici Privati;
- o) Artigianato;
- p) Attività accessorie purchè non costituiscano elemento di fastidio, o danno per i residenti.

Sono tassativamente escluse tutte le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti o esalazioni nocive, o che risultino comunque incompatibili con le caratteristiche ambientali proprie del centro storico.

**Quesito n.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 o sia sanabile in base 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi,*

#### **Risposta al quesito n. 14**

L'immobile oggetto della presente perizia, come dichiarato nell'atto di compravendita, costituendo porzione di un più ampio fabbricato la cui realizzazione è da ritenersi anteriore alla data del 1° settembre 1967, non è assoggettato ai provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. n° 47 del 28 febbraio 1985, né è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni, anche in sanatoria.

In aggiunta a quanto sopra citato, il sottoscritto dichiara inoltre che detto fabbricato identificato catastalmente al mappale n° OMISSIS del Foglio OMISSIS del Comune di OMISSIS, dalla consultazione delle mappe catastali d'impianto (1936-1939) risultava essere già esistente costituendone di fatto la legittimità urbanistica.

**Quesito n. 15** *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 al Quesito n. 15**

La tipologia, la conformazione e la collocazione stessa dell'immobile non consentono la divisibilità del compendio pignorato senza arrecare un decremento al valore complessivo del bene.

**Quesito n. 16** *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;*

#### **Risposta al Quesito n. 16**

L'immobile è pignorato nel suo intero, in virtù del pignoramento immobiliare a favore della **OMISSIS** con sede Legale e Direzione Generale in OMISSIS, Via OMISSISn. 119, quale mandataria della **OMISSIS** ( in virtù di procura speciale rilasciata per atto del Notaio in Conegliano, Dott. OMISSIS, del 24.04.2008 rep. N° OMISSIS e Racc. n° OMISSIS) **per l'espropriazione dei beni appartenenti alla Sig.ra OMISSIS**, nata a OMISSIS (CZ) il **OMISSIS** **che con atto del 04.01.2006** Rep. 2OMISSIS Racc. OMISSIS a Rogito del Notaio in OMISSIS(RM) Dott. OMISSIS, **stipulava un contratto di mutuo ipotecario dell'importo di € 100'000,00 con L'ente Mutuante** di cui sopra e che a garanzia del capitale mutuato, degli accessori e comunque dell'integrale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal summenzionato contratto di mutuo, **in data 10.10.2006 faceva iscrivere ipoteca volontaria** presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, alla formalità n° OMISSIS Reg.Gen. e n° OMISSIS Reg. Part., **sull'immobile identificato catastalmente al foglio OMISSIS del mappale n° OMISSIS, sub.1** porzione facente parte del fabbricato sito nel Comune di OMISSIS (VT) in Via OMISSIS n.6.

**La parte mutuataria, rappresentata appunto dalla Sig.ra OMISSIS**, resasi inadempiente al pagamento di alcune rate scadute, in seguito all'atto di precetto notificato in data 16.06.2014 con ingiunzione al pagamento di € 87'280,12 entro e non oltre dieci giorni dalla data di notifica, **in data 12.09.2014 veniva sottoposta ad atto esecutivo cautelare di pignoramento dei beni immobili di proprietà esclusiva della stessa.**

**Quesito n. 17** *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;*

#### **Risposta al Quesito n. 17**

##### Stato di Occupazione:

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto il giorno 18/09/2015 l'immobile risulta occupato dalla famiglia e dalla stessa esecutata la sig. ra OMISSIS

##### Titolo di Possesso

Il sottoscritto ha acquisito il titolo legittimante il possesso ( *All. n. 5*); atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. OMISSIS del 04/10/2006 al n° di Rep. OMISSIS/OMISSIS trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Viterbo il 10/10/2006 ai nn. OMISSIS/1983 . L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

##### Contratti di locazione:

Presso L'ufficio del Registro degli Atti Privati non risultano essere stati stipulati contratti di locazione a carico del compendio pignorato dall'esecutata Sig. ra OMISSIS antecedentemente la data di trascrizione del Pignoramento.

**Quesito n. 18** *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

#### **Risposta al Quesito n. 18**

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata per esigenze primarie proprie di carattere abitativo pertanto non se ne indica il valore locativo.

**Quesito n. 19** *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);

### **Risposta al Quesito n. 19**

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto il giorno 18/09/2015 l'immobile risultava essere occupato dall'esecutata sig.ra OMISSIS, dal coniuge OMISSIS OMISSIS, e dalla figlia, OMISSIS; l'esecutata, coniugata in regime di separazione di beni, ha eletto la propria residenza presso il domicilio del compendio pignorato, Via OMISSIS n. 6. L'immobile pertanto non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**Quesito n. 20** *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 al Quesito n. 20**

L'immobile ricade in Zona A del Centro Storico di OMISSIS (VT) ed assurge di fatto ad area sottoposta a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39, rientrando nella categoria dei Beni d'insieme; non vi sono tuttavia diritti di carattere demaniale o usi civici insistenti sul compendio pignorato né vincoli di carattere storico, artistico di inalienabilità o indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.

**Quesito n. 21** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 la data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

### **Risposta al Quesito n. 21**

Si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare in oggetto tramite il metodo della **stima sintetica**, determinando il più probabile **VALORE DI MERCATO**, tenendo conto della situazione specifica ovvero dell'ubicazione dell'immobile, della sua ambientazione, della sua tipologia costruttiva, delle sue caratteristiche strutturali e architettoniche, della sua finitura interna nonché degli impianti di cui essi sono dotati.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei dati relativi a:

**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);**

#### **TIPOLOGIA 1:**

Appartamento composto da soggiorno, zona pranzo-cucina, stanza da letto e bagno al piano terra; stanza da letto e bagno al piano seminterrato. Cat. A/4, Via Alessandro Volta, 11. **Vani 4. Mq 68,00.** Disponibilità: occupato da terzi senza titolo.

**VALORE DI STIMA : 58.000,00€**

**Prezzo al mq: 852,9 € /mq**

**TIPOLOGIA 2:**

Abitazione posta al piano primo, con cantina di pertinenza. Cat. A/4 Via Monte Grappa, 16. **Vani 5, mq 68,29. Sup. commerciale ragguagliata mq 87.15.**

**VALORE DI STIMA : 86.000,00€**

**Prezzo al mq commerciale: 986.80 €/mq**

**Prezzo al mq utile: 1273.78 €/mq**

**21.2 SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA;**

Non è stato possibile consultare specifici atti pubblici di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia allo scopo di definire la formazione del prezzo di vendita finale.

**21.3 INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE;**

I prezzi unitari di mercato sono stati desunti da indagini effettuate e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili ricadenti nell'area del Centro Storico. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale, ovvero calcolata al lordo dei muri di tamponatura. Nel caso di murature comuni è stato considerato l'interasse del muro stesso.

Dalle indagini di mercato suddette effettuate si sono riscontrati i seguenti prezzi unitari di mercato che sono stati riportati suddivisi per tipologia degli appartamenti oggetto di valutazione.

**TIPOLOGIA 1:**

**Agenzia Immobiliare: METROQUADRO - P.le P. Cuzzoli, 10 - OMISSIS (VT)**

App.to situato al Centro Storico, posto al Piano primo mq 50. Completa la proprietà un box di pertinenza di mq 28. Mq commerciali 69,00

**Prezzo di Vendita: € 70.000,00**

**Prezzo al mq utile : 1093,75€/mq**

**Prezzo al mq commerciale: 1014,00€/mq**

**TIPOLOGIA 2:**

**Agenzia Immobiliare: METROQUADRO - P.le P. Cuzzoli, 10 - OMISSIS (VT)**

Appartamento ristrutturato nel centro storico di OMISSIS, posto al piano secondo, privo di ascensore. L'immobile e' munito di impianto autonomo di riscaldamento a gas metano. Mq utili 100,00. Vani n. 5. Mq commerciali 110,00.

**Prezzo di vendita: 119.000,00€**

**Prezzo al mq utile: 1190,00 €/mq**

*Prezzo al mq commerciale: 1081,00 €/mq*

**21.4 BANCHE DATI NAZIONALI OPERANDO LE OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA CONSIDERANDO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E, SE OPPOIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI LA DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO;**

La quotazione media desunta dal borsino immobiliare è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria:

**Quotazione fascia media [categoria economica] di abitazioni civili in buono stato nella Zona del Centro Storico del Comune di OMISSIS:**

**816 €/mq**

I valori rappresentano l'ordinarietà, pertanto sono escluse dalle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta. Tuttavia in termini generali si può concludere che il valore finale di un bene dipenda principalmente da due condizioni assolute: l'ubicazione e la destinazione d'uso. Pertanto trattandosi di immobile ubicato nel Centro storico del Comune di OMISSIS l'applicazione degli eventuali coefficienti di differenziazione risulterebbe trascurabile ai fini della stima .

**Stima sintetica del valore reale dell'immobile :**

- *Media delle quotazioni degli immobili simili per tipologia, ubicazione e superficie catastale provenienti dalle vendite forzate nel Comune di OMISSIS: **919,85 €/mq***
- *Media delle quotazioni degli immobili simili per tipologia, ubicazione e superficie catastale provenienti da indagini di mercato effettuate nel Comune di OMISSIS:  
**mq utile 1141 €/mq;**  
**mq commerciale OMISSIS,00€/mq***
- *Media delle quotazioni degli immobili simili per tipologia, ubicazione e superficie catastale proveniente da borsino immobiliare: **816,00€/mq***

Il Valore reale di Vendita (VrV) dell'immobile sarà perciò il seguente:

**mq utili dell'immobile: OMISSIS**

**mq commerciali dell'immobile: OMISSIS**

**Superficie lorda immobile (comprensiva dei muri perimetrali): OMISSISmq**

**Vrv 1.=** *Media delle quotazioni degli immobili simili per tipologia, ubicazione e superficie catastale provenienti dalle vendite forzate nel Comune di OMISSIS:*

**919,85 €/mq \* OMISSIS mq= OMISSIS€ (Superficie Utile)**

**919,85 €/mq \* OMISSISmq= OMISSIS€ (Superficie Commerciale);**

**Vrv 2.=** *Media delle quotazioni degli immobili simili per tipologia, ubicazione e superficie catastale provenienti da indagini di mercato effettuate nel Comune di OMISSIS:*

**1141 €/mq \* OMISSISmq = 60.701,2 € (Superficie Utile)**

**OMISSIS,00€/mq \* OMISSISmq = 57.208,08 € (Superficie Commerciale);**

**Vrv 3.=** *Media delle quotazioni degli immobili simili per tipologia, ubicazione e superficie catastale proveniente da borsino immobiliare:*

**816,00€/mq \* OMISSISmq= 43.411,2 € (Superficie Utile)**

**816,00€/mq \* OMISSISmq = 44.586,24 € (Superficie Commerciale);**

**Conclusione:**

*Si è proceduto pertanto al calcolo del valore medio ottenuto dalle quotazioni desunte dalle tre differenti fonti sopra citate operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima e considerando lo stato di conservazione dell'immobile **il valore finale dell'immobile oggetto di pignoramento**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di OMISSIS al foglio OMISSIS, mappale OMISSIS sub. 1, in Via OMISSIS n. 6, al PT, Cat. A/4, Cl. 1, Vani 3,5, R.C. € OMISSIS, trascritto ai RR.II di Viterbo ai nn di formalità OMISSIS Reg.Gen, OMISSIS Reg. Part., con atto giudiziario del 16/09/2014 n° di Rep. OMISSIS, n° OMISSIS/2014 di iscrizione al Ruolo delle Esecuzioni Immobiliari, è di € **OMISSIS( OMISSIS)***

**N.B:** *il parametro metrico utilizzato per il calcolo finale è la superficie utile.*

**.Quesito n. 22** *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923. comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*

#### **Risposta al quesito n. 22**

Presso L'ufficio del Registro degli Atti Privati non risultano contratti di locazione stipulati dal debitore esecutato, Sig. ra OMISSIS e a carico dell'immobile oggetto di pignoramento.

Nepi, 14 Gennaio 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Mariani

Elenco degli Allegati:

All. n.1 Verbale di Sopralluogo

All. n. 2 Verbale di pignoramento

All. n. 3 Certificato notarile

All. n. 4 Atto di compravendita ultraventennale dell'immobile

All. n. 5 Atto di compravendita

All. n. 6 Visura planimetrica catastale all'attualità e visura storica

All. n. 7 Estratto di mappa d'impianto (1936-39)

All. n. 8 Estratto di Mappa catastale all'attualità

All. n. 9 Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie ed elenco delle formalità

All. n. 10 documentazione fotografica