

TRIBUNALE DI VITERBO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 236/2019**  
PROMOSSA DA BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SCPA  
C/

**RELAZIONE**

C.T.U. Dott. Sandro Burratti

Architetto



crediti di titolarità della mandante stessa, rappresentata e difesa dall'Avv. Claudia Caporossi, C.F. CPPCLD73M48M082U ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Viterbo (VT) in via G. Saragat, 8 che dichiara di voler ricevere le comunicazioni di legge presso il proprio indirizzo di posta Pec: [claudiacaporossi@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:claudiacaporossi@pec.ordineavvocativiterbo.it)

---

### OPERAZIONI PRELIMINARI

Il custode giudiziario, Avv. Anna Guerrini, ha dato avviso al debitore della convocazione ai rilievi peritali fissati per il giorno 20 luglio 2020 alle ore 10:00 dando appuntamento sugli immobili oggetto della presente relazione. In questo appuntamento non è stato possibile accedere all'immobile oggetto di perizia per la mancata presenza dell'esecutato.

Si è proceduto successivamente, a seguito del provvedimento del G.E emesso in data 21/10/2020 ( **cfr. ALL. 1 Provvedimento GE**) ad effettuare "l'accesso forzoso" con l'intervento delle forze dell'ordine in data 15 Dicembre 2020 alle ore 10,00 (**Cfr. ALL. 2 Verbale di accesso a cura del custode Avv. Anna Guerrini**) per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico, effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

In questa occasione è stato possibile effettuare le relative misurazioni che si sono svolte nella massima regolarità, correttezza e impedimento alcuno. Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo (VT) e l'Archivio Notarile di Viterbo, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

---

Con provvedimento del 06/04/2020, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Sandro Burratti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 236/2019, ponendo i seguenti quesiti:

#### RISPOSTE AI QUESITI

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

#### **Risposta al quesito n°1**

La documentazione depositata agli atti, relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni tramite la documentazione ipocatastale. **(Cfr. ALL. 3 Certificazione Ipotecaria Ipcatastale e ALL. 4 Integrazione certificazione ipocatastale).**

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare lo storico dell'immobile:

1. atto di compravendita del compendio pignorato effettuato in data 10/02/2004 a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo Rep. 29046 in atti dal 08/03/2004 registrazione - n: 2314.1/2004 **(Cfr. ALL. 5 Atto di compravendita not. Fabrizio Fortini 2004).**
  2. Atto anteriore al ventennio – atto di compravendita del 28/10/1983 a rogito notaio Mario Simoni Rep. 28624 registrato a Viterbo n. 9248 del 16/11/1983 **(Cfr. ALL. 6 Atto ant ventennio not. Mario Simoni 1983)**
-

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

### **Risposta al quesito n°2**

Attraverso le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente l'immobile pignorato. **(Cfr. ALL. 7 Visure e mappe catastali)**

Trattasi di locali identificabili nel

#### **Catasto Fabbricati - Comune di Viterbo - frazione di Tobia**

Abitazione da cielo a terra sita in Viterbo frazione Tobia Strada Canale 34/a con i seguenti identificativi catastali:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	260	22	A/3	2	vari	4 vani	€. 206,17

#### **Catasto Terreni - Comune di Viterbo - frazione di Tobia**

Area di sedime del fabbricato con i seguenti identificativi catastali:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Area	260	22	Ente urbano			71 mq	/

Le unità immobiliari risultano intestate a:

il C.F. con residenza in Viterbo (VT)  
fraz. Tobia cap 01100 – Strada Canale, 34/a

Gli identificativi catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento. Non è stata inserita nel pignoramento l'area esterna di pertinenza identificata con part.Illa 105 di cui tratterò dettagliatamente al quesito 8.

---

2) *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 quesito n°3**

Consultati i Registri Immobiliari dell'Agenda delle Entrate settore Territorio, l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data della trascrizione del titolo di acquisto e in data anteriore al ventennio precedente (data della trascrizione del pignoramento) si indicano i seguenti passaggi di proprietà:

#### **Stato delle Trascrizioni ed Iscrizioni**

- Situazione degli intestati dal 10/02/2004 ad oggi: \_\_\_\_\_ (per l'intera proprietà 1/1)

L'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto all'attuale proprietario

nata a \_\_\_\_\_ (RM) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la piena proprietà (1/1), da (proprietario di ½) nato a \_\_\_\_\_ il C.F. \_\_\_\_\_ e (proprietario di ½) nata a \_\_\_\_\_ il C.F. \_\_\_\_\_, per atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 10/02/2004, Rep. 29046 in atti dal 08/03/2004 registrazione - n: 2314.1/2004;

- Situazione degli intestati dal 12/03/2001 al 10/02/2004: (proprietario di ½) e (proprietario di ½)

Il bene oggetto del pignoramento era pervenuto a ..... (proprietario di ½) nato a \_\_\_\_\_ il C.F. \_\_\_\_\_ e ..... (proprietario di ½) nata a \_\_\_\_\_ il C.F. \_\_\_\_\_ per atto di Successione registrata a Viterbo - Vol. 1151 n. 27 del 31/07/2001 a seguito della morte di \_\_\_\_\_ del 12/03/2001 protocollo 142851 in atti dal 09/08/2001;

- Situazione degli intestati dal 28/10/1983 al 12/03/2001: ..... (intera proprietà 1/1) - **Primo Titolo di provenienza anteriore al ventennio**



FORMALITA' A FAVORE:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE 3295 Reg.Gen e 2314 Reg.Part. del 05/03/2004**

Atto notarile pubblico tra vivi per compravendita immobile del 10/02/2004 al n° di rep. 29046/15490 a firma del notaio Fabrizio Fortini con sede in Viterbo a favore di                   nata a                   il                   C.F.  
(per la piena proprietà 1/1 sui beni oggetto del pignoramento) e contro (proprietario di ½) e (proprietario di ½) ambedue proprietari di ½ dell'unità oggetto del pignoramento.

## FORMALITA' CONTRO:

- **ISCRIZIONE CONTRO 2752 Reg.Gen e 318 Reg.Part. del 06/03/2015**

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 06/03/2015 al n° 2752 del registro generale e al n° 318 del registro particolare, notaio Giorgio Imparato di Vetralla del 03/03/2015 rep 61683/27677, a favore Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano Società Cooperativa C.F. 00056440563 a fronte di un capitale di €. 40.000,00, durata 20 anni, e contro  
(per la piena proprietà 1/1 sui beni oggetto del pignoramento)

- **TRASCRIZIONE CONTRO 14507 Reg.Gen e 11097 Reg.Part. del 16/10/2019**

Atto di Pignoramento Immobiliare registro generale n° 14507 registro particolare n° 11097 del 16/10/2019 – a favore di Banca Lazio Nord Credito Cooperativo con sede legale in via A. Polidori, 72 01100 Viterbo (VT), Cod. Fisc. 00057680563 P.Iva 02529020220 e n° R.E.A. VT-1391, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Marcucci, C.F. MRCMRC75S17M082K ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Ronciglione (VT) Piazza Vittorio Emanuele, 9 e contro  
(per la piena proprietà 1/1 sui beni oggetto del pignoramento) – Notifica dell'Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 02/10/2019 per €. 39.468,03 oltre ad interessi e spese.

---



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;*

#### **Risposta al quesito n°5**

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (**Cfr. ALL. 7 Visure e mappe catastali**), più in particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa.

---

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**

Presso gli uffici di Stato Civile del Comune di Viterbo (VT) è stata rinvenuta la seguente documentazione (**Cfr. ALL. 8 certificato anagrafico Comune di VT**):

- Certificato cumulativo di Stato di Famiglia e di residenza;
- Estratto Atto di Matrimonio;
- la \_\_\_\_\_ risulta essere stata coniugata in regime di comunione dei beni con il \_\_\_\_\_ - matrimonio contratto in data 21/09/2001. Il rapporto di matrimonio si è concluso con l'accordo di separazione consensuale in data 31/01/2017 trascritto nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del Comune di Viterbo al n° 8 parte 2 serie C (cfr allegato 7)

Per quanto riguarda inoltre l'atto di acquisto del ben oggetto del pignoramento, quest'ultimo risulta escluso dalla comunione legale dei bene (ex art. 179 lettera f) cc in quanto acquistato dalla debitrice con denaro pervenutole con la vendita di

beni immobili personali, il tutto come conferma per ogni effetto di legge il coniuge  
. (cfr. ALL. 5 Atto notaio Fortini )

---

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

### **Risposta al quesito n°7**

L'accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale, è stato effettuato il giorno 15 Dicembre 2020 alle ore 10,00.

#### Descrizione:

Il bene oggetto del pignoramento sorge nel Comune di Viterbo frazione Tobia in Strada Canale 34/a in zona agricola distante circa 10 Km dal centro urbano della città e 3 Km dalla frazione di San Martino al Cimino.

L'immobile è caratterizzato da due unità immobiliari adiacenti e autonome tra loro identificate catastalmente da un'unica particella.

Il complesso edilizio si presenta in cattive condizioni di manutenzione (**cfr. All. 9 Documentazione fotografica**). La prima unità immobiliare quella più adiacente alla strada Canale è ormai in condizione di degrado avanzato che ne fanno di fatto un "rudere". I serramenti (porte e finestre) risultano totalmente danneggiati o addirittura mancanti. La seconda unità immobiliare se non altro nelle superfici interne risulta in uno stato di manutenzione migliore rispetto alla precedente in virtù di alcuni lavori di manutenzione avvenuti ipoteticamente negli anni 80. La facciata esterna anch'essa in cattivo stato di conservazione risulta intonacata allo stato rustico e priva di tinteggiatura. Le due unità immobiliari risultano accorpabili attraverso l'abbattimento dei muri interni per divenire eventualmente un'unica abitazione.

Completa il tutto uno spazio esterno a giardino (non oggetto del pignoramento cfr quesito 8) caratterizzato da una recinzione di varia tipologia:

- sul fronte strada è composta da un cancello carrabile in ferro battuto con recinzione realizzata su muretti in blocchetti di peperino e sovrastante ringhiera in ferro;
- sui confini interni al lotto è costituita (in parte) da un muretto in pietra tufacea e sovrastante recinzione con paletti in ferro e rete metallica ed (in parte) da passoni in legno e filo spinato.

-

Descrizione interna delle unità immobiliare:

Piena Proprietà in Comune di Viterbo frazione Tobia per unità immobiliare in Strada Canale 34/a edificio da cielo a terra - abitazione di tipo civile – identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio 260 particella 22, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 206,17 con annessa area di sedime identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio 260 particella 22 (ente urbano)

#### **Unità Immobiliare 1 – Magazzino Piano Terra e Abitazione Piano 1° e 2°**

Trattasi del primo corpo di fabbrica più prossimo alla strada Canale e ormai in stato avanzato di degrado da recuperare attraverso una “pesante” ristrutturazione .

E' composto da un piano terra cui si accede direttamente dal giardino esterno tramite un portale ad arco, è destinato a magazzino/cantina e sprovvisto di collegamento con i piani superiori. Le superfici interne risultano prive di finiture (pavimenti, rivestimenti e impianti di qualunque tipologia). Al primo piano si giunge tramite una scala esterna ubicata nel mezzo della facciata principale realizzata in blocchi di peperino che conduce all'interno di un salone anch'esso in pessime condizioni di manutenzione con pavimento - in gran parte demolito - in piastrelle di cotto naturale e un solaio in legno di castagno che necessita di un completo rifacimento. Tramite una precaria scala in legno - realizzata con tavole piane di abete di spessore 3 cm - si giunge al secondo piano composto da un unico vano di caratteristiche simili al primo tranne che per il solaio di copertura che risulta caratterizzato da travi in legno con sovrastante solaio inclinato formato da tavelloni in laterizio non intonacato.

L'unità immobiliare 1 non è al momento utilizzabile se non attraverso una ristrutturazione completa delle sue parti. Per la stima di queste superfici si procederà attraverso il valore di trasformazione.

### **Unità Immobiliare 2 – Abitazione Piano Terra e Piano 1°**

Trattasi del corpo di fabbrica con le migliori condizioni di conservazione rispetto al precedente. Vi si accede tramite un'area esterna a portico dove è ubicato l'ingresso principale che immette all'interno di un unico salone caratterizzato da un'arco rampante realizzato in conci di peperino atto a separare un'area molto probabilmente attrezzata in passato da una cucina a vista. Il pavimento è in gres ceramico dim. 20x30 tipico degli anni 70/80 così come il rivestimento di dimensione 20x20 di colore bianco. Tramite una scala realizzata in peperino si giunge al primo piano dove troviamo una stanza da letto ed un bagno. Anche qui le finiture risultano medesime a quelle del piano terra mentre il bagno è caratterizzato da piastrelle bianche di dim. 20x20 con sanitari bianchi di modesta qualità.

La camera è caratterizzata inoltre da un letto realizzato in muratura – su piano in legno – con sottostante ripostiglio dove si accede tramite sportelli in legno di fattura artigianale. Le porte sono in legno tamburato in cattivo stato di manutenzione, la tinteggiatura delle pareti tutte di color bianco alla vista fatiscenti con presenza di efflorescenze saline causate da infiltrazioni avvenute negli anni. Gli impianti idrico e fognante seppur presenti non sono più funzionanti se non attraverso lavori di ristrutturazione generale. Tutti i locali risultano infine privi di impianto termico mentre risulta in essere quello elettrico seppure senza nessuna certificazione impiantistica.

Anche per questa unità immobiliare seppur in uno stato conservativo migliore rispetto alla precedente non è a parere del sottoscritto al momento utilizzabile, se non attraverso una consistente opera di ristrutturazione. Si procederà anche in questo caso alla stima attraverso il valore di trasformazione.

#### **Superficie unità immobiliare**

La superficie lorda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell'immobile ammonta a mq 162,00 (dati dalla somma delle due unità e delle

superfici ragguagliate dei balconi come da tabella riportata al quesito 24). **(Cfr. ALL. 10 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici e difformità riscontrate)**

---

**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**

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini etc..*) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione del bene fatta eccezione per l'area esterna di pertinenza dell'immobile oggetto del pignoramento.

Questa particella di mq 150,00 è contraddistinta con identificativo catastale 105 - Ente Urbano - generata da frazionamenti e tipi mappali del 1998 n. 2418.1 e del 2009 n. 17397.1) non risulta essere oggetto del pignoramento ma di fatto risulta nella disponibilità della particella pignorata.

A supporto di quanto sopra riportato si è provveduto a recuperare sia la visura storica della particella 105, della part.IIa 20 oggetto del tipo mappale n. 17397.1 **(cfr. ALL. 11 Visura storica part.IIa 105 – part.IIa 20 e tipo mappale/frazionamento del 2009)** del febbraio 2009 dove si evince che la particella 105 deriva dal frazionamento dell'adiacente particella 20 all'epoca appartenente sempre all'esecutata. Questa in virtù di una futura vendita della particella 20 (avvenuta nel marzo del 2009) commissionava il frazionamento di un'area (l'attuale part. 105) per trasformarla di fatto ad accessorio (area esterna /giardino) della particella n. 22 - oggetto del pignoramento immobiliare - che sarebbe rimasta di sua proprietà.

L'area ha una superficie di mq 150 risulta totalmente recintata in parte con muretto in tufo h. 40 cm con sovrastante recinzione in paletti in pvc e rete metallica ed in parte con paletti in legno e filo spinato.

A parere dello scrivente la particella 105 (ente urbano) andrebbe inclusa nel pignoramento in parola.

Da registrare infine che l'accesso all'immobile prevede l'attraversamento di due altre particelle la n° 69 e n° 88 destinate a "corte accessorio comune dell'ente urbano rurale" pertanto regolarmente registrate all'agenzia del territorio **(cfr. ALL. 12 visure catastali part.lla 69 e 88)**

---

*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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uso;*

#### **Risposta al quesito n°9**

La descrizione del cespite oggetto di pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risulta conforme a quanto desumibile dalla certificazione catastale (visura) e dai rilievi effettuati in loco, ovvero al reale stato attuale dei luoghi.

Fatta eccezione per l'area esterna di pertinenza dell'immobile pignorato come già descritto al quesito 8 che è contraddistinta con identificativo catastale 105 - ente urbano - e che non risulta essere oggetto del pignoramento.

---

*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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

#### **Risposta al quesito n°10**

Gli identificativi rinvenuti sono riconducibili alle visure catastali e alle planimetrie riportate agli atti.

Come già descritto al quesito 8 e 9 a mio avviso l'area esterna di pertinenza (particella 105 non oggetto del pignoramento) risulta di fatti fusa con l'immobile pignorato pur conservando autonomo identificativo catastale. A parere dello scrivente andrebbe inclusa nel pignoramento in parola.

---

*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'identificativo catastale non individua porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

---

*12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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**

Dalle verifiche effettuate al momento del sopralluogo confrontando le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti "difformità" (Cfr. ALL. 10 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici e difformità riscontrate):

- Unità immobiliare 1: Apertura di un vano finestra al piano secondo identificato come locale di sgombero (sottotetto) non presente nella planimetria catastale;

- Unità immobiliare 2: Apertura di un vano finestra al piano terra (con affaccio sul portico) anch'esso non presente nella planimetria catastale;

Tali opere sono state realizzate senza autorizzazione comunale e dunque prive del titolo abilitativo, potranno essere sanate dietro presentazione alle autorità competenti di Scia in Sanatoria oltre all'ottenimento dei nulla osta per vincoli presenti e l'aggiornamento catastale (pratica docfa).

La pratica tecnico-amministrativa comporta una previsione di spesa che può essere stimata prudenzialmente in €. 5.000,00 comprensiva degli onorari dei professionisti e delle sanzioni amministrative.

---

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

### **Risposta al quesito n°13**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta individuata **nella zona agricola E sottozona E1 – Boschi e foreste** del PRG vigente del Comune di Viterbo.

Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nelle norme tecniche di attuazione del PRG **ZONA E – ZONA AGRICOLA**

*Tale zona comprende la parte di territorio comunale attualmente destinata all'agricoltura di diverse specie.*

*Tale funzione si intende conservare in considerazione sia del carattere paesistico di tale zona, che nella coltura che vi si praticano.*

*All'interno della Zona E è ammesso il risanamento delle case coloniche attualmente esistenti e non ricadenti nella zona A2, con la possibilità di aumentare la cubatura esistente nella massima misura del 20%.....(cfr. **ALL. 13 Cartografia PRG Viterbo e Art.***

### **7 Norme tecniche)**

Il fabbricato rientra inoltre all'interno dell'art. 24 *"Paesaggio agrario di rilevante valore"* del PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale – **(cfr. ALL. 14 cartografia e art. 24 PTPR Piano Territoriale Paesistico).**



---

*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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.*

**Risposta al quesito n°14**

Dalla verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Viterbo (VT) mediante accesso agli Atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, al fine di acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che l'immobile risulta essere realizzato in epoca antecedente il 1967, non esistono pratiche edilizie sull'immobile oggetto di perizia e per cui privo di licenze edilizie e/o concessione e certificato di abitabilità. **(cfr. ALL. 15 Accesso Atti Comune di VT)**

Dalle verifiche effettuate sui documenti catastali si sono riscontrate le difformità già descritte al quesito 12.

---

*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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'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 al quesito n°15**

Non risultano presentate istanze di condono.

---

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

**Risposta al quesito n°16**

L'immobile oggetto della presente perizia **non risulta gravato da censo, livello o uso civico** (cfr. ALL. 16 Usi civici comune di Viterbo) né derivante da alcuno dei suddetti titoli.

---

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

**Risposta al quesito n°17**

In relazione all'immobile oggetto di perizia e quanto constatato e accertato in loco con l'esecutato il compendio pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

---

*18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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°18**

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurate come entità economiche a sé stanti. Nel ns. caso pur trattandosi di due corpi di fabbrica autonomi, gli stessi costituiscono - a parere dello scrivente - un unico corpo di fabbrica identificato con unica particella, realizzate su un'unica area di sedime e pertinenza.

La divisione in più lotti causerebbe inoltre la formazione di un frazionamento che dovrebbe essere nell'ipotesi autorizzato dal GE.

Verificato quindi la natura degli stessi è preferibile trattarlo come lotto unico.

**Unità Immobiliare** – Abitazione Piano terra, primo con i seguenti identificativi catastali:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	260	22	A/3	2	vari	4 vani	€. 206,17
Area esterna	260	22	/	/	/	Ente urbano	/

---

*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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;*

### **Risposta al quesito n°19**

L'immobile non è divisibile in natura e non permette la suddivisione in lotti. Il bene è pignorato per la piena proprietà sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione appartenente a:

nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ con residenza  
in Viterbo (VT) fraz. Tobia cap 01100 – Strada Canale, 34/a per la quota della piena proprietà (1/1).

---

*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 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 alle 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°20**

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della perizia risulta libero. Non è in uso né dal debitore esecutato, né da altro soggetto. Non si evidenziano contratti di locazione registrati. **(cfr. ALL. 17 Contratti di locazione agenzia delle entrate)**

---

*21) Ove il bene sia occupato dal debitore per 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°21**

Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato non risulta occupato né dal debitore esecutato né da affittuario.

Il valore locativo del bene pignorato – ipotizzando i lavori di ristrutturazione completati - può essere stimato approssimativamente dai 3,0 ai 4,0 €/mq di superficie netta. Considerando quindi i mq di superficie netta ragguagliata corrispondenti a mq 115,00 ed i prezzi di locazione di mercato **(cfr All. 18 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare)** il prezzo di locazione potrà essere stimato in un range variabile tra i 350 e i 450 € mensili.

---

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

**Risposta al quesito n° 22**

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

---

*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 al quesito n°23**

Non sono stati rinvenuti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale.

Non risultano inoltre né diritti demaniali o usi civici né eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

---

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

Per il calcolo della superficie lorda del compendio pignorato si è così proceduto:

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA**

Di seguito si riporta la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d'uso e dei coefficienti correttivi adottate dall'Agenzia delle Entrate. **(cfr ALL. 19 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate)**

**Unità Immobiliare 1 – Magazzino Piano Terra e Abitazione Piano 1° e 2°**

Unità 1	Identificazione vano	Sup.lorda	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
Piano terra	Cantina /Magazzino	Mq 32,78	35%	Mq 11,47
Piano terra	Scala	Mq 9,71	35%	Mq 3,40
Piano primo	Abitativo	Mq 39,26	100%	Mq 39,26
Piano secondo	Abitativo	Mq 35,17	100%	Mq 35,17
Totale Superficie Commerciale Unità 1				Mq 89,30 > 89,00

**Unità Immobiliare 2 – Abitazione Piano Terra e Piano 1°**

Unità 2	Identificazione vano	Sup.lorda	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
Piano terra	Portico	Mq 15,46	35%	Mq 5,41
Piano terra	Abitativo	Mq 33,72	100%	Mq 33,72
Piano primo	Abitativo	Mq 34,05	100%	Mq 34,05
Totale Superficie Commerciale Unità 2				Mq 73,18 > 73,00

**TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Totale Superficie Commerciale Unità 1	<b>Mq 89,00</b>
Totale Superficie Commerciale Unità 2	<b>Mq 73,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>MQ 162,00</b>

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA**

Unità 1	Identificazione vano	Sup.netta	Coeff.corrett.	Sup. netta
Piano terra	Cantina /Magazzino	Mq 22,41	35%	Mq 7,84

Piano terra	Scala	Mq 5,44	35%	Mq 1,90
Piano primo	Abitativo	Mq 27,31	100%	Mq 27,31
Piano secondo	Abitativo	Mq 24,22	100%	Mq 24,22
Totale Superficie Netta interna Unità 1				Mq 61,27 > <b>61,00</b>

Unità 2	Identificazione vano	Sup.netta	Coeff.corrett.	Sup. netta
Piano terra	Portico	Mq 15,46	35%	Mq 5,41
Piano terra	Abitativo	Mq 24,30	100%	Mq 24,30
Piano primo	Abitativo	Mq 23,97	100%	Mq 23,97
Totale Superficie Netta interna Unità 2				Mq 53,68 > <b>54,00</b>

### **TOTALE SUPERFICIE NETTA**

Totale Superficie netta mq 61+ mq 54	<b>MQ 115,00</b>
--------------------------------------	------------------

Gli immobili non sono soggetti al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, ne per oneri giuridici ne per spese condominiali insolute.

---

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

### **Risposta al quesito n°25**

Visto lo stato di conservazione del compendio pignorato si è preferito procedere alla stima attraverso il **valore di trasformazione**, ottenuto dalla differenza tra il prezzo che l'immobile potrebbe avere sul mercato a ristrutturazione ultimata e vendibile in base ai parametri attuali e i costi di ristrutturazione occorrenti per la radicale trasformazione del bene scontati all'attualità della stima.

### **Procedura di Stima**

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione: (cfr ALL. 18 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate e borsino immobiliare)

<b>Aste Giudiziali Trib. VT</b>	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> Nessun risultato reperito per zona Tobia/San Martino
<b>Agenzie Immobiliari</b>	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 900/1000 <a href="https://www.idealista.it/immobile/20761356/">https://www.idealista.it/immobile/20761356/</a> <a href="https://www.idealista.it/immobile/17214854/">https://www.idealista.it/immobile/17214854/</a>
<b>Agenzia del Territorio</b>	Osservatorio Valori Immobiliari – Viterbo (VT) : Prezzo al mq min.800- max 1200 <u>Prezzo medio €.</u> 1000 <a href="https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php">https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php</a> <u>Borsino immobiliare – Viterbo (VT)</u> : Prezzo al mq min.600- max 1000 <u>Prezzo medio €.</u> 800 <a href="https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/lazio/viterbo-provincia/viterbo/san-martino/18302/">https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/lazio/viterbo-provincia/viterbo/san-martino/18302/</a>

In dettaglio avremo:

1. Il valore unitario medio di **€/mq 950,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La superficie commerciale di **mq 162,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. risposta al quesito 24).



Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione di un ipotetico **valore di mercato** (VM) finale del bene (come se fosse completamente ristrutturato) un valore così determinato:

$$\underline{VM = (\text{€} \cdot 950,00/\text{mq} \times 162,00 \text{ mq}) = \text{€} \cdot 153.900,00}$$

### **Determinazione del costo di trasformazione (C = $\sum$ K + Ip + PI)**

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione del fabbricato ed è composto da:

- Costo delle opere edili ( $\sum$  K) comprendente:
  - K1** - costo tecnico di costruzione, spese generali etc;
  - K2** - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  - K3** - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione;
- interessi passivi (**Ip**) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse;
- profitto lordo (**PI**) di un ordinario imprenditore.

#### **K1 - costo tecnico di costruzione e/o ristrutturazione**

Il costo di Ristrutturazione K1 è riferito alla realizzazione/ristrutturazione di un edificio residenziale e comprende oltre al costo stesso della ristrutturazione, le spese generali e gli oneri della sicurezza.

Il costo è stato rilevato da fonti riportate in tabella (**cfr. ALL. 20 Tabella costi di ristrutturazione Ordine degli Ingegneri**) e arrotondato mediamente per un

adeguamento annuale ed utilizzato per tutto il complesso immobiliare oggetto del pignoramento.

<b>Fonte Ordine Ingegneri</b>	<b>COSTO DI RISTRUTTURAZIONE</b>
Tabella Costi di ristrutturazione Anno 2017	486,00 €/mq > arr. 500,00 €/mq

$$K1 = \text{mq } 162,00 \times 500,00 = 81.000,00 \text{ €}$$

#### K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc., che si assumono nella misura pari all' 9 % del costo di costruzione "K1".

$$K2 = 81.000,00 \times 0,09 = 7.290,00 \text{ €}$$

#### K3 - costo di costruzione e opere di urbanizzazione

Relativamente per l'immobile oggetto del pignoramento, l'incidenza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive di oneri per il rilascio delle autorizzazioni avrà un'incidenza pari al 2,5% del valore di "K1"

$$K3 = 81.000,00 \times 0,025 = 2.025,00 \text{ €}$$

Il costo totale quindi delle opere edili "K" sarà pari a:

$$K = K1 + K2 + K3 = 81.000,00 + 7.290,00 + 2.025,00 = \mathbf{90.315,00 \text{ €}}$$

#### Ip – Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nel caso trattato, si prevedono tempi di realizzazione posti in continuità; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussoria.

Da cui:

$$I_p = 90.315,00 \times 0,07 = \mathbf{6.322,05 \text{ €}}$$

#### PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Da cui:

$$PI = 90.315,00 \times 0,10 = \mathbf{9.031,50 \text{ €}}$$

#### Determinazione del valore $(1 + r)_n$

Poiché il valore della ristrutturazione è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza  $(V_m - C)$  all'attualità, questo per tener conto dell'intervallo di

tempo necessario alla trasformazione, capitalizzato per due anni. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2-3 anni per le aree residenziali e miste, e 3 – 4 anni per tutte i comparti di nuovo impianto. Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi il valore medio del compendio pignorato (Va):

$$Va = \frac{[153.900,00 - (90.315,00 + 6.322,05 + 9.031,50)]}{(1 + 0,04)^3} =$$

$$Va = \frac{[153.900,00 - 105.668,55]}{1,12} = \frac{48.231,45}{1,12} = \mathbf{43.063,79\text{€}}$$

Da considerare infine per la stima finale le spese da decurtare dal valore di mercato sopra indicato ovvero le spese per il ripristino dello stato dei luoghi per le difformità di cui al quesito 12 stimate forfettariamente in €. 5.000,00 per la presentazione di una Scia in sanatoria e le sanzioni amministrative previste.

Avremo pertanto:

**VALORE FINALE = € 43.063,79 - € 5.000,00 = € 38.063,79 arr. → € 38.000,00**

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad **€ 38.000,00** (diconsi euro trentottomila/00).

---

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

**Risposta al quesito n°26**

L'immobile, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere collocato sul mercato

esclusivamente come tipologia residenziale di una “casa rurale”. La commerciabilità dei beni descritti è scarsa, soprattutto in considerazione delle condizioni contratte del mercato immobiliare e in particolare di un’area tipicamente agricola poco urbanizzata e con i primi servizi ubicati a qualche chilometro di distanza.

E’ quindi da ritenere che all’atto di vendita questi aspetti potrebbero rappresentare un fattore negativo sulla facilità di alienazione del bene pignorato.

---

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

#### **Risposta al quesito n°27**

L’immobile, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo risultava libero non occupato dal debitore esecutato e non soggetto a contratto di locazione.

---

*28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all’ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell’incarico, l’esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell’incarico l’ufficio valuterà la revoca dell’incarico e l’applicazione dell’art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);*

#### **Risposta al quesito n°28**

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta. Il sottoscritto CTU ha assolto l’incarico nel rispetto della tempistica assegnata dal GE.

---

*29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec , nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e*

*la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

### **Risposta al quesito n°29**

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

---

**30)** *Depositati, 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 del 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;*

### **Risposta al quesito n°30**

L'elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L'elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

---

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

### **Risposta al quesito n°31**

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente giustificate.

---

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

**Risposta al quesito n°32**

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti (sia in formato cartaceo che in formato elettronico) dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

---

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

**Risposta al quesito n°33**

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.

---

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

**Risposta al quesito n°34**

E' stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il "Quadro Sinottico" del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**35) Alleghi alla relazione:**

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o 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 al quesito n°35**

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- ALL. 1 – Provvedimento del GE per l'accesso forzoso
- ALL. 2 - Verbale di accesso immobile curato dall'avv. Anna Guerrini;
- ALL. 3 – Certificazione ipotecaria ipocatastale;
- ALL. 4 – Integrazione certificazione ipotecaria;
- ALL. 5 - Atto di compravendita not. Fortini 2004 ;
- ALL. 6 – Atto ant ventennio not. Simoni 1983
- ALL. 7 - Visure catastali e mappe catastali;
- ALL. 8 – Certificati Anagrafici;
- ALL. 9 - Documentazione fotografica;
- ALL. 10 - Elaborato di Rilievo: Planimetrie stato di fatto, Tabelle Superfici e difformità riscontrate;
- ALL. 11 – Visura storica part.IIa 105 e part.IIa 20 tipo mappale/frazionamento del 2009;
- ALL. 12 – Visure catastali delle particelle 69 e 88;
- ALL. 13 – PRG cartografia con individuazione dell'area e norme tecniche ;
- ALL. 14 – PTPR cartografia art.24 Piano Territoriale Paesistico ;
- ALL. 15 – Richiesta Accesso agli Atti Comune di Viterbo;
- ALL. 16 – Certificato Usi Civici Comune di Viterbo;
- ALL. 17 – Contratto di locazione Agenzia delle entrate;
- ALL. 18 - Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate;



- ALL. 19 – Tabella per il calcolo delle superfici omogeneizzate/ragguagliate;
- ALL. 20 - Tabella costi di ristrutturazione Ordine degli Ingegneri;
- ALL. 21 – Atto di pignoramento notificato.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

con osservanza

Il C.T.U.

Arch. Sandro Burratti

