

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

*** **

Esecuzione Immobiliare n. 80/2016 e n. 108/2017 riunite

promossa da

contro

*** **

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**AGGIORNATA PER RIDUZIONE DEL COMPENDIO
PIGNORATO**

per l'udienza del 15/07/2021

*** **

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n. 80/2016 riunita alla E.I. n. 108/2017 (creditori procedenti e intervenuti *****
*****contro*****
*****);
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato la sottoscritta geom. Patrizia Ferri con studio in Viterbo, via Zazzera n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito, gli ha affidato i quesiti di rito;
- che la sottoscritta CTU depositava in data 23/04/2018 la richiesta CTU con l'espletamento l'incarico affidato;



- che nell'udienza del 18/07/2018 il G.E. disponeva che la sottoscritta C.T.U. depositasse una relazione integrativa aggiornata, a stralcio della CTU già depositata, in seguito della riduzione del compendio pignorato eliminando dalla relazione di consulenza i terreni in Montefiascone F.76 part.IIe 167, 168, 170, 172, 175, 176, 177, 187, 211, 226, 229, 365, 366, 399 e 439 e il fabbricato censito nel Comune di Montefiascone al F. 76 part.IIa 440;
- che nell'udienza del 05/11/2020 il G.E. ha disposto la cancellazione parziale del compendio, limitatamente al terreno in Viterbo Foglio 84 particelle 31 e 32, ed alla luce di tale restrizione, ha disposto l'esecuzione di una perizia aggiornata.

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 nel fascicolo d'ufficio.*
- 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 dell'esatta identificazione;*
- 3) ***consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ufficio di pubblicità immobiliare**, 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 presente nel fascicolo) e 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'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;
- 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 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 che l'esecutato sia imprenditore);
- 7) descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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...);
- 8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel 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'identificazione 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 dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e la eventuale 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 e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*
- 10) *segnali*** *se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità, segnali, per converso se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quelli pignorati, 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 regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titolo 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) verifichi** l'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6/6/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usi civici e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in
-



questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'esperto dovrà procedere, 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. e dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 Legge 18 maggio 1978, n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa**



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

23) indichi *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

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

25) indichi *espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediate consultazione dei dati accessibili sul sito di astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di*



compravendita beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

28) invii, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza di vendita ai sensi dell'art. 596 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**;

29) depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato, fatta eccezione per il quadro sinottico, completo di tutti gli elaborati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente in modalità telematica PCT. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà



costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

- 30)** *intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.*
- 31)** *Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che 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 m25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore o di ogni dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo o di eventuali soggetti terzi (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;*
- 32)** *Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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);*
- 33)** *Provveda 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;*
-



34) Alleghi alla relazione:

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

OPERAZIONI PRELIMINARI

La scrivente geom. Patrizia Ferri previa convocazione del Custode Giudiziario avv. Lorenzo Lepri in data 28/11/2016, alle ore 14:30, eseguiva unitamente allo stesso, un preliminare sopralluogo nei Comuni di Montefiascone e Viterbo, presso gli immobili staggiti nella frazione di Zepponami, in loc. Cerreta, loc. valle Renara, loc. Mogliane, come da verbale redatto dal Custode e depositato agli atti. La sottoscritta verificata la notevole quantità di terreni da visionare e considerata la difficoltà a raggiungerli decideva con il consenso dell'esecutato di effettuare ulteriori sopralluoghi in date successive. Inoltre reperiva presso i pubblici uffici tutta la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti postigli e quindi adempiere agli obblighi derivati dall'incarico affidatogli.

Quesito n. 1

*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 nel fascicolo d'ufficio.

Risposta al Quesito n. 1

La documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti risulta completamente carente per quanto attiene la parte catastale pertanto con l' "Allegato 1." viene prodotta integralmente.

Inoltre si è provveduto ad ampliare le visure ipotecarie alla data del 16/03/2018 le quali non hanno prodotto nuove formalità "Allegato 2."

Quesito n. 2

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 dell'esatta identificazione.

Risposta al Quesito n. 2

Dopo aver effettuato le visure aggiornate degli immobili oggetto di esecuzione, (*che in copia si accludono come "Allegato 1"*) si è accertato che: gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento riportati presso il Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo risultano essere conformi a quelli individuati nell'atto di pignoramento di cui all'esecuzione 80/2016. Invece per quanto riguarda l'Atto di pignoramento di cui al procedimento 108/2017 probabilmente per un mero errore di trascrizione sono stati indicati alcuni beni inesistenti in quanto tutti i terreni censiti nel foglio 84 sono citati, invece che nel Comune di Viterbo come giustamente riportati nell'EI 80/2016, nel Comune di Montefiascone, dove tale foglio risulta inesistente. Di conseguenza anche la nota di trascrizione Rg 4936 RP 3668 del 13/04/2017 risulta inesatta così come la relazione notarile che risulta carente di tutti i beni nel Comune di Viterbo.



Quesito n. 3

3) consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, ufficio di pubblicità immobiliare, 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 presente nel fascicolo) e 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

Sulla base dei documenti agli atti e delle ulteriori ispezioni eseguite presso l’ufficio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Viterbo di seguito si riporta l’elenco degli atti trascritti ed iscritti e tutte le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili pignorati.

- Quota e diritti pari ad 1/1 dell’intera proprietà delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Montefiascone, Fraz. Zepponami, Via Cevoli distinte al Catasto Terreni al **Foglio 48: particella 499** Ente Urbano della superficie di 520 mq; **particella 359** qualità Uliveto Vigneto classe 2 Superficie 545 mq RD € 2,11 RA € 1,55; **particella 498** qualità Seminativo classe 2 Superficie 1855 mq RD € 12,45 RA € 3,83; e al Catasto Fabbricati al **Foglio 48 particella 499 sub. 1** categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani rendita € 255,65; **Foglio 48 particella 499 sub. 2** categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani rendita € 325,37.

Passaggi di proprietà nel ventennio dal pignoramento:

A) Situazione da oggi al 07/10/2008: la proprietà dell’immobile è in capo all’esecutato per l’intero come da compravendita dal sig. R***** L**** nato a Montefiascone il **/**/***** con atto Notaio Adriano Castaldi di Tuscania del



07/10/2008 rep. 15168 racc. 8700 trascritto a Viterbo in data 10/10/2008 al n. 12.248 di formalità (*atto che in copia si acclude come "Allegato 6"*) .

B) Situazione dal 06/10/2008 al 18/03/1996: gli immobili risultano in capo al sig. sig. R***** L**** nato a Montefiascone il **/**/**** per atto di donazione Notaio Luigi Orzi in Viterbo del 29/11/1979 rep. 45 trascritto a Viterbo il 5/12/1979 al n. 9.121 di formalità (*nota di trascrizione che in copia si acclude come "Allegato 7"*).

- Quota e diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Viterbo, località Mogliane **Foglio 84: particelle 73** porzione AA qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 7.288 mq RD € 118,56 RA € 47,05 porzione AB Seminativo classe 4 Superficie 812 mq RD € 2,31 RA € 1,68; **particella 75** Seminativo irrig. classe 2 Superficie 10.040 mq RD € 163,33 RA € 64,82; **particella 121** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 16.200 mq RD € 263,55 RA € 104,58; **particella 150** porzione AA qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 2.652 mq RD € 43,14 RA € 17,12, porzione AB Seminativo arbor. classe 4 Superficie 1.048 mq RD € 3,25 RA € 2,44; **particella 154** porzione AA qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 934 mq RD € 15,19 RA € 6,03 porzione AB Seminativo classe 3 Superficie 86 mq RD € 0,58 RA € 0,20; **particella 156** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 2.380 mq RD € 38,72 RA € 15,36; **particella 157** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 400 mq RD € 6,51 RA € 2,58; **particella 161** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 110 mq RD € 1,79 RA € 0,71; **particella 164** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 1.280 mq RD € 20,82 RA € 8,26.

Passaggi di proprietà nel ventennio dal pignoramento:

A) Situazione da oggi al 01/07/2002: la proprietà dell'immobile è in capo all'esecutato per l'intero come da compravendita dal sig.ra M***** M**** P** nata a Montefiascone il **/**/**** con atto Notaio Adriano Castaldi di Toscana del 01/07/2002 rep. 5818 racc. 2553 trascritto a Viterbo in data 11/07/2002 al n. 8001 di formalità (*atto che in copia si acclude come "Allegato 13"*) .



B) Situazione dal 30/06/2002 al 27/11/1979: gli immobili risultano in capo alla sig.ra M***** M**** P** nata a Montefiascone il **/**/**** per l'intero per averli ricevuti da R***** L***** nato a Montefiascone il **/**/**** con atto di donazione Notaio Luigi Orzi di Viterbo del 09/11/1979 rep. 13 trascritto a Viterbo in data 27/11/1979 al n. 8719 di formalità, *(nota di trascrizione che in copia si acclude come "Allegato 14")*.

- Quota e diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Viterbo, località Mogliane **Foglio 84 particella 19** porzione AA qualità Seminativo classe 3 Superficie 658 mq RD € 4,42 RA € 1,53, porzione AB qualità bosco ceduo classe 3 Superficie 962 mq RD 1,24 RA 0,10; **particella 20** porzione AA qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 6.166 mq RD € 100,31 RA € 39,81, porzione AB qualità seminativo classe 3 Superficie 1.104 mq RD 7,41 RA 2,57; **particella 167** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 1.175 mq RD € 19,12 RA € 7,59.

Passaggi di proprietà nel ventennio dal pignoramento:

A) Situazione da oggi al 01/07/2002: la proprietà dell'immobile è in capo all'esecutato per l'intero come da compravendita dal sig. S***** C***** con atto Notaio Adriano Castaldi di Tuscania del 01/07/2002 rep. 5817 racc. 2552 trascritto a Viterbo in data 11/07/2002 al n. 7999 di formalità *(atto che in copia si acclude come "Allegato 15")*.

B) Situazione dal 30/06/2002 al 17/11/1980: gli immobili particelle 19 e 20 risultano in capo al sig. S***** C***** per averli acquistati da F***** F*****, nata a Montefiascone il **/**/**** con atto Notaio Orzi del 17/11/1980 rep. 47244 trascritto a Viterbo il 21/11/1980 al n. 9419 di formalità *(nota che in copia si acclude come "Allegato 18")* l'immobile particella 167 per averlo acquistato da R***** A*** nata a Montefiascone il **/**/**** con atto Notaio Giardino di Tuscania del 30/06/1983 rep 21926 trascritto a Viterbo il 18/07/1983 al n. 6417 di formalità *(nota di trascrizione che in copia si acclude come "Allegato 19")*.

Quesito n. 4



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

Risposta al quesito n. 4

Di seguito si elencano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul compendio:

- Iscrizione ipoteca Volontaria di Lire 180.000.000 del 22/10/1999 a favore di Banca Cooperativa Cattolica di Montefiascone contro R***** L**** come da atto Notaio Orzi del 20/10/1999 rep 66242 gravante sugli immobili in Montefiascone Via Cevoli, Foglio 48 particelle 499 sub 1 e sub 2 e al Foglio 48 particella 499;
- Iscrizione ipoteca volontaria di € 1.410.000,00 a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo come da atto Notaio Adriano Castaldi del 07/10/2008 rep 15167 gravante sugli immobili in Montefiascone Catasto Terreni Foglio 76 particelle 187, 167, 168, 211, 439, 440, 172, 175, 176, 177, 228, 229, 399, 170, 365, 366 e Catasto Fabbricati Foglio 76 particella 440 e Foglio 48 particella 499 sub. 1; nel Comune di Viterbo Foglio 84 particelle 19, 20, 31, 32, 167, 73, 75, 121, 150, 154, 156, 157, 151 e 164.
- Iscrizione ipoteca volontaria di € 390.000,00 a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo come da atto Notaio Adriano Castaldi del 07/10/2008 rep 15167 gravante sugli immobili in Montefiascone Catasto Fabbricati Foglio 48 particella 499 sub. 2; nel Comune di Viterbo Foglio 84 particelle 19, 20, 31, 32, 167, 73, 75, 121, 150, 154, 156, 157, 151 e 164.
- Trascrizione, allegata agli atti, verbale di pignoramento immobili a favore di R***** P***** e M***** A***** di cui alla presente E.I. 80/2016;
- Trascrizione, allegata agli atti, verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa Sanpaolo SpA di cui alla presente E.I. 108/2017.

Quesito n. 5



5) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del 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

Si accludono come:

- “Allegato 20” l’estratto di mappa censuaria F 48 parte del Comune di Montefiascone per l’identificazione delle particelle 359, 498 e 499,
- “Allegato 23” l’estratto di mappa censuaria F 84 parte del Comune di Viterbo per l’identificazione delle particelle 19, 20, 73, 75, 121, 150, 154, 156, 157, 161, 164 e 167 (si precisa che nella planimetria denominata Allegato 23 depositata agli atti con la Perizia originaria non si dovrà tenere conto delle particelle 31 e 32 evidenziate in quanto stralciate dal compendio pignorato);
- “Allegato 24” Certificato di destinazione urbanistica terreni Comune di Montefiascone;
- “Allegato 25” Certificato di destinazione urbanistica terreni Comune di Viterbo;
- “Allegato 26” le planimetrie catastali delle abitazioni nel Comune di Montefiascone Via Cevoli, F. 48 P.IIa 499 sub. 1 e 2, aggiornate per rappresentare lo stato di fatto;

Quesito n. 6

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 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 che l'esecutato sia imprenditore).*

Risposta al quesito n. 6



Si acclude come “*Allegato 28*” il certificato di matrimonio con annotazioni marginali nel quale si dichiara la scelta del regime di separazione dei beni.

Si acclude come “*Allegato 28a*” l’Estratto per riassunto del registro degli atti di nascita nel quale si evince dalle annotazioni che l’esecutato ha contratto un solo matrimonio.

Quesito n. 7

7) descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...).

Risposta al quesito n. 7

Il compendio pignorato è costituito da:

1) Quota e diritti pari ad 1/1 dell’intera proprietà sull’abitazione sita nel Comune di Montefiascone, Via Cevoli, piano S1 – T - 1, distinto presso l’Agenzia del territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone al **Foglio 48 particella 499 sub. 1** categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani e rendita € 348,61 modificato a seguito dell’aggiornamento catastale eseguito per difformità rilevate.

Il compendio pignorato di cui sopra è costituito da un’abitazione posta al piano primo e locali accessori al piano terra e seminterrato.

Detta immobiliare è una delle due di un palazzetto isolato con circostante giardino, edificato in data antecedente il 1967, come da dichiarazione riportata nell’atto di trasferimento, ha subito negli anni a seguire alcuni lavori di diversa distribuzione sia interna che esterna, che hanno reso necessario l’aggiornamento della planimetria catastale.

L’appartamento al momento dell’accesso era costituito da:



- al piano seminterrato, un magazzino e due cantine, il tutto per una superficie calpestabile di circa 61 mq. dei quali circa 30 mq. di cantine scavate nel sottosuolo con altezza pari o inferiore i 2.00 metri;
 - al piano terra dove si ha l'accesso all'abitazione ci sono due vani il primo di circa 40 mq. utili è in parte adibito a magazzino in parte utilizzato come cucina/taverna, servita da un bagno completo di sanitari e doccia, ricavato nel sottoscala, e il secondo di circa 40 mq. utili utilizzato come magazzino. Nel primo magazzino è presente un termo-camino per il riscaldamento dell'abitazione Sub 2;
 - al piano primo l'abitazione alla quale si accede percorrendo una scala che termina su un disimpegno alla cui sinistra si trovano la cucina, una camera da letto ed un bagno, alla destra del disimpegno invece si trovano un soggiorno, una camera da letto ed un bagno il tutto per una superficie calpestabile di circa mq. 82; sul lato fronte strada dell'abitazione si ha un balcone di circa 13 mq.
- Il tutto come meglio identificato nell'elaborato fotografico "Allegato 31".

2) quota e diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà sull'abitazione sita nel Comune di Montefiascone, Via Cevoli, piano T – 1 – 2, distinto presso l'Agenzia del territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone al **Foglio 48 particella 499 sub. 2** categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani e rendita € 302,13 modificato a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito per difformità rilevate.

Il compendio pignorato di cui sopra è costituito da un'abitazione posta al piano secondo e locale accessorio al piano primo.

L'abitazione costituisce una delle due unità immobiliari di un palazzetto isolato con circostante giardino, edificato in data antecedente il 1967, come da dichiarazione riportata nell'atto di trasferimento, ha subito negli anni a seguire alcuni lavori di sistemazione interna, che hanno reso necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'appartamento al momento dell'accesso era costituito da:



- al piano terra si ha l'ingresso all'immobile percorrendo una rampa di scale si arriva;
 - al piano primo dove è posto un piccolo locale destinato a ripostiglio di circa 7 mq. utili;
 - al piano secondo l'abitazione: dalla porta si accede direttamente ad un salone doppio nel quale affacciano la cucina, il bagno ospiti, e il disimpegno della zona notte, composta da tre camere da letto ed un servizio igienico il tutto per una superficie calpestabile di mq. 106; sul lato fronte strada dell'abitazione si ha un balcone di circa 12 mq mentre sul retro una veranda di circa 8 mq.
- 3) quota e diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà sul terreno in Montefiascone **Foglio 48 particella 359** qualità Uliveto Vigneto classe 2 Superficie 545 mq RD € 2,11 RA € 1,55; **Foglio 48 particella 498** qualità Seminativo classe 2 Superficie 1855 mq RD € 12,45 RA € 3,83; inserito nel Piano Regolatore di Montefiascone in Zona C R14 con le seguenti Norme Tecniche:
- Zone residenziali di espansione.
 - Indice di Fabbricabilità territoriale massimo consentito é di mc./mq.0,37;
 - Rapporto di Copertura massimo consentito = 1/5;
 - H. max. = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;
 - Distanza dal ciglio stradale non inferiore ai ml. 5,00
 - Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%
- 4) quota e diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà sul terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo al **Foglio 84 particella 121** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 16.200 mq RD € 263,55 RA € 104,58; **particella 150** porzione AA qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 2.652 mq RD € 43,14 RA € 17,12, porzione AB Seminativo arbor. classe 4 Superficie 1.048 mq RD € 3,25 RA € 2,44; **particella 154** porzione AA qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 934 mq RD € 15,19 RA € 6,03 porzione AB Seminativo classe 3 Superficie 86 mq RD € 0,58 RA € 0,20; **particella 156** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 2.380 mq RD € 38,72 RA € 15,36; **particella 157** qualità Seminativo
-



irrig. classe 2 Superficie 400 mq RD € 6,51 RA € 2,58; **particella 161** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 110 mq RD € 1,79 RA € 0,71; **particella 164** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 1.280 mq RD € 20,82 RA € 8,26; **particella 167** qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 1.175 mq RD € 19,12 RA € 7,59; **particella 19** porzione AA qualità Seminativo classe 3 Superficie 658 mq RD € 4,42 RA € 1,53, porzione AB qualità bosco ceduo classe 3 Superficie 962 mq RD 1,24 RA 0,10; **particella 20** porzione AA qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 6.166 mq RD € 100,31 RA € 39,81, porzione AB qualità seminativo classe 3 Superficie 1.104 mq RD 7,41 RA 2,57; **particelle 73** porzione AA qualità Seminativo irrig. classe 2 Superficie 7.288 mq RD € 118,56 RA € 47,05 porzione AB Seminativo classe 4 Superficie 812 mq RD € 2,31 RA € 1,68; **particella 75** Seminativo irrig. classe 2 Superficie 10.040 mq RD € 163,33 RA € 64,82.

Il terreno è diviso in due appezzamenti con accesso dalla strada interpoderale, che attraversa tra l'altro le particelle 73 e 75 come evidenziato nell'Ortofoto con localizzazione di massima dei terreni "Allegato 32".

In seguito allo stralcio delle particelle 31 e 32 per il terreno limitrofo censito nel Comune di Viterbo al Foglio 84 particelle 19, 20 e 167 dovrà essere costituita una servitù di passaggio carrabile gravate sul terreno Comune di Viterbo Foglio 84 particelle 31 e 32, di proprietà dell'esecutato, tale servitù coattiva si ritiene priva d'indennità per destinazione del padre di famiglia, e dovrà essere agevole per il fondo dominante ma seguire il tracciato che arrechi il minore danno al fondo servente.

Quesito n. 8

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel 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'identificazione 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

I dati riportati nel pignoramento di cui alla E.I. 80/2016 risultano conformi alle risultanze catastali e consentono l'esatta individuazione del bene.

I dati riportati nel pignoramento di cui alla E.I. 108/2017 in parte risultano conformi alle risultanze catastali e consentono l'esatta individuazione del bene, ma includono dei terreni identificati nel Comune di Montefiascone al Foglio 84, inesistente per detto comune, con tutta probabilità per meri errori di battitura si volevano individuare i terreni nel Comune di Viterbo, comunque già colpiti con l'E.I. 80/2016.

Quesito n. 9

*9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e la eventuale 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 e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.*

Risposta al quesito n. 9

Il cespite in Montefiascone Foglio 48 particella 499 sub. 1, nel titolo di provenienza risulta descritto sommariamente ma la planimetria catastale in sede di sopralluogo



è risultata essere difforme allo stato di fatto dell'immobile, pertanto si è proceduto a variarla.

Il cespite in Montefiascone Foglio 48 particella 499 sub. 2, nel titolo di provenienza risulta descritto sommariamente ma la planimetria catastale in sede di sopralluogo è risultata essere difforme allo stato di fatto dell'immobile, pertanto si è proceduto a variarla.

Quesito n. 10

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 quelli pignorati, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene non pignorate.

Quesito n. 11

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 non deriva da una maggiore consistenza.

Quesito n. 12



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 regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titolo abilitativi.

Risposta al quesito n. 12

Si è proceduto con gli aggiornamenti delle planimetrie catastali degli immobili nel Comune di Montefiascone Foglio 48 Particella 499 sub 1 e sub. 2 le quali risultavano difformi dallo stato dei luoghi.

Le nuove planimetrie si allegano alla presente relazione come “Allegato 26”.

Quesito n. 13

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

Risposta al quesito n. 13

Il cespite in Montefiascone Foglio 48 particella 499 sub. 1, secondo lo strumento urbanistico comunale ha destinazione d'uso residenziale.

Il cespite in Montefiascone Foglio 48 particella 499 sub. 2, secondo lo strumento urbanistico comunale ha destinazione d'uso residenziale.

Quesito n. 14

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

Risposta al quesito n. 14



Di seguito si elenca la conformità dei fabbricati oggetto di perizia:

- per l'abitazione in Montefiascone Foglio 48 particella 499 sub. 1 edificata ante 1967 non sono presenti presso il Comune di Montefiascone autorizzazioni edilizie, ma essendo state riscontrate delle difformità con la planimetria catastale depositata presso il catasto fabbricati si è proceduto con l'aggiornamento. Per l'immobile dovrà essere presentata una CILA/SCIA, in sanatoria con il pagamento dell'oblazione di € 1.000,00, presso il Comune per regolarizzare gli abusi dichiarando anche quelli realizzati con l'unificazione dei due balconcini della facciata principale e l'apertura della finestra del bagno che secondo la proprietà risultano essere stati sempre così e quindi presumibilmente ante 1967, anche in questo caso dovranno essere aggiunte le spese tecniche che porteranno la regolarizzazione a € 3.000,00.

- per l'abitazione in Montefiascone Foglio 48 particella 499 sub. 2 edificata ante 1967, è stata presentata presso il Comune la D.I.A. n. 103/09 del 24/03/2009 per la realizzazione dell'isolamento del tetto, della tinteggiatura esterna dell'immobile e per alcune modifiche interne all'appartamento sub. 2; per detta attività è stato poi consegnato il collaudo finale con la fine lavori del 15/09/2009 (*che si accludono come "Allegato 29"*) anche se non è stata mai aggiornata la planimetria catastale; non risultano Certificati di Agibilità rilasciati. Nell'immobile, al momento dell'accesso, è stata rilevata la demolizione del tramezzo tra bagno ospiti e antibagno, trattandosi di una modifica interna per la regolarizzazione dell'immobili dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per opere interamente realizzate pagando un'oblazione di € 1.000,00 che aggiunte alle altre spese tecniche porterà la regolarizzazione a € 3.000,00.

- nel giardino dell'immobile in Montefiascone Foglio 48 particella 499 è stato edificato in aderenza al fabbricato un manufatto attualmente in corso di realizzazione, meglio identificato nell'elaborato fotografico "*Allegato 31*". Al momento la normativa non prevede la sanatoria di detto immobile pertanto si computa la demolizione del manufatto in € 8.000,00 comprensivo della sicurezza e



delle spese del Tecnico che si ritiene necessario visto il posizionamento dell'abuso in aderenza col fabbricato esistente.

- nel terreno circostante l'abitazione in Montefiascone F. 48 part. 359 e 498 sono presenti dei ricoveri per animali domestici che dovranno essere rimossi pertanto si computa una spesa di € 1.280,00.

Quesito n. 15

15) verifichi l'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6/6/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta al quesito n. 15

Attualmente non ci sono procedimenti di sanatoria in corso per il compendio pignorato.

Quesito n. 16

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usi civici 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

Liberi dai gravami di cui sopra

Quesito n. 17

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

Gli immobili esegutati attualmente sono gestiti e mantenuti dall'esecutato e non sono previste spese straordinarie.

Quesito n. 18

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

Risposta al quesito n. 18

In relazione alla natura, all'ubicazione e alle caratteristiche dei beni immobiliari pignorati si ritiene più conveniente ai fini della commercializzazione metterli in vendita in 2 lotti separati pertanto si propone:

Lotto N. 1

Piena proprietà sui beni immobiliari siti nel Comune di Montefiascone, Via Cevoli snc costituenti n. 2 abitazioni con circostante terreno e precisamente:

Comune cod.	Fog.	Part.	Sub	Categoria	Cl	Consist. vani	Rendita €	Piani
MONTEFIASCONONE (cod. F499)	48	499	1	A04	2	7,5	348,61	S1-T-1
	48	499	2	A04	2	6,5	302,13	T-1-2
	Fog.	Part.	Porz	Qualità	Cl	Superf. mq	R.D. €	R.A. €
	48	499		Ente Urbano		520		
	48	359		Uliveto Vigneto	2	545	2,11	1,55
	48	498		Seminativo	2	1.855	12,45	3,83



Lotto N. 2

Quota e diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà sui terreni agricoli siti nei Comune di Viterbo (cod. M082) e precisamente:

Comune cod.	Fog.	Part.	Porz	Qualità	Cl	Superf. mq	R.D. €	R.A. €
VITERBO (cod. M082)	84	121		Seminativo irrig	2	16.200	263,55	104,58
	84	150	AA	Seminativo irrig	2	2.652	43,14	17,12
			AB	Seminativo arb	4	1.048	3,25	2,44
	84	154	AA	Seminativo irrig	2	934	15,19	6,03
			AB	Seminativo	3	86	0,58	0,20
	84	156		Seminativo irrig	2	2.380	38,72	15,36
	84	157		Seminativo irrig	2	400	6,51	2,58
	84	161		Seminativo irrig	2	110	1,79	0,71
	84	164		Seminativo irrig	2	1.280	20,82	8,26
	84	167		Seminativo irrig	2	1.175	19,12	7,59
	84	19	AA	Seminativo	3	658	4,42	1,53
			AB	Bosco ceduo	3	962	1,24	0,10
	84	20	AA	Seminativo irrig	2	6.166	100,31	39,81
			AB	Seminativo	3	1.104	7,41	2,57
	84	75		Seminativo irrig	2	10.040	163,33	64,82
	84	73	AA	Seminativo irrig	2	7.288	118,56	47,05
			AB	Seminativo	4	812	2,31	1,68
	Totali						53.295	807,94

Quesito n. 19

*19) dica se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'esperto dovrà procedere, 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. e dall'art. 846 c.c e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.*

Risposta al quesito n. 19



Il compendio pignorato è per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Quesito n. 20

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 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

I terreni Censiti nel Viterbo al Foglio 84 particelle 19, 20, 167, 73, 75, 121, 150, 154, 156, 157, 161 e 164 insieme ad altri siti nel Comune di Montefiascone tra i quali F. 76 particelle 359, 498 risultano tano attualmente ceduti in locazione con contratto di affitto di fondo rustico alla sig.ra ***** nata a ***** (***) il **/**/****, moglie dell'esecutato, con contratto stipulato in data 18/07/2016 con decorrenza dal 01/07/2016 fino al 30/06/2031 registrato il 19/07/2016 al n. 6048 serie 3T. Atto non opponibile in quanto stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

L'abitazione di cui al Foglio 48 particella 499 sub. 1 ed il terreno circostante particelle 359, 499 e 498 sono attualmente occupati dalla madre dell'esecutato, coniuge superstite dell'usufruttuario R*****.

L'abitazione di cui al Foglio 48 particella 499 sub. 2 ed il terreno circostante particelle 359, 499 e 498 sono attualmente occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia composta dalla moglie e dai figli minorenni.

Quesito n. 21



*21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che per 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

L'immobile attualmente occupato dalla madre dell'esecutato censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 76 Particella 499 Sub 1 si stima abbia un valore locativo pari ad € 420,00 € mensili pari a € 5.040 annui.

Quesito n. 22

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

I coniugi non risultano essere separati si allega l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali "Allegato 28" e l'Estratto per riassunto del registro degli atti di nascita del Comune di Montefiascone "Allegato 28a" dove si evince che l'esecutato ha contratto un solo matrimonio.

Quesito n. 23



23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Risposta al quesito n. 23

Non sono stati accertati i vincoli citati.

Quesito n. 24

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

Risposta al quesito n. 24

Lotto N. 1

Calcolo superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni) abitazione nel Comune di Montefiascone censito al Catasto Fabbricati Foglio 48 particella 499 sub. 1

Vani principali	mq.	125 x 1,00=	mq.	125,00
Balconi	mq.	13 x 0,30=	mq.	3,90
Accessori Non Comunicanti	mq.	75 x 0,25=	mq.	18,75
Accessori Comunicanti	mq.	99 x 0,50=	<u>mq.</u>	<u>49,50</u>
Totale arrotondato al metro quadrato (DPR 138/98)				mq. 197

Valore di stima al metro quadrato: 1.100,00 (euro millecento/00)



Valore complessivo abitazione 197 mq x 1.100,00 €/mq =	€ 216.700,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Totale valore abitazione detratti i vizi del bene venduto	€ 213.700,00

sub. 2

Vani principali	mq. 127 x 1,00=	mq. 127,00
Balconi	mq. 12 x 0,30=	mq. 3,60
Accessori Non Comunicanti	mq. 11 x 0,25=	mq. 2,75
Veranda	mq. 8 x 0,50=	<u>mq. 4,00</u>
Totale arrotondato al metro quadrato (DPR 138/98)	mq. 137	

Valore di stima al metro quadrato: 1.100,00 (euro millecento/00)

Valore complessivo abitazione 137 mq x 1.100,00 €/mq =	€ 150.700,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Totale valore abitazione detratti i vizi del bene venduto	€ 147.700,00

Superficie corte esterna

Corte esterna F. 48 part.IIa 499	mq. 143 x 0,10=	mq. 14,30
	mq. 234 x 0,02=	<u>mq. 4,68</u>
Totale arrotondato al metro quadrato (DPR 138/98)	mq. 19	

Valore di stima al metro quadrato: 1.100,00 (euro millecento/00)

Valore complessivo abitazione 19 mq x 1.100,00 €/mq =	€ 20.900,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 8.000,00
Totale valore corte esterna detratti i vizi del bene venduto	€ 12.900,00

Terreno Zona C R14 PRG

F. 48 part.IIa 359	mq. 545 x 0,37=	mc. 201,65
F. 48 part.IIa 498	mq. 1855 x 0,37=	<u>mc. 686,35</u>
Totale		mc. 888

Valore di stima al metro cubo: 60,00 (euro sessanta/00)

Valore complessivo terreno 888 mc x 60,00 €/mc =	€ 53.280,00
Spese di demolizione ricoveri animali	€ <u>1.280,00</u>
Totale valore terreno detratti i vizi del bene venduto	€ 52.000,00



€ 213.700,00 + € 147.700,00 + € 12.900,00 + € 52.000,00 = € 426.300,00

Lotto N. 1
Totale valore compendio pignorato detratte le spese di regolarizzazione
€ 426.300,00

Lotto N. 2

Terreno agricolo

Comune cod.	Fog.	Part.	Porz	Qualità	Superf. mq	V.A.M. €/ha	V.A. €
VITERBO (cod. M082)	84	121		Seminativo irrig	16.200	16.500,00	26.730,00
	84	150	AA	Seminativo irrig	2.652	16.500,00	4.375,80
			AB	Seminativo arb	1.048	12.000,00	1.257,60
	84	154	AA	Seminativo irrig	934	16.500,00	1.541,10
			AB	Seminativo	86	11.700,00	100,62
	84	156		Seminativo irrig	2.380	16.500,00	3.927,00
	84	157		Seminativo irrig	400	16.500,00	660,00
	84	161		Seminativo irrig	110	16.500,00	181,50
	84	164		Seminativo irrig	1.280	16.500,00	2.112,00
	84	167		Seminativo irrig	1.175	16.500,00	1.938,75
	84	19	AA	Seminativo	658	11.700,00	769,86
			AB	Bosco ceduo	962	5.850,00	562,77
	84	20	AA	Seminativo irrig	6.166	16.500,00	10.173,90
			AB	Seminativo	1.104	11.700,00	1.291,68
	84	73	AA	Seminativo irrig	7.288	16.500,00	12.025,20
AB			Seminativo	812	11.700,00	950,04	
84	75		Seminativo irrig	10.040	16.500,00	16.566,00	
TOTALE €							85.163,82

Valore arrotondato terreno agricolo € 85.000,00

Lotto N. 2
Totale valore compendio pignorato
€ 85.000,00

Quesito n. 25



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

Risposta al quesito n. 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il criterio di comparazione con beni aventi caratteristiche simili posti in vendita o compravenduti nella stessa zona e:

- L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio nel 1° semestre 2017 per il Comune di Montefiascone con valori stazionari rispetto all'ultima rilevazione attesta le abitazioni in buono stato tra gli 800,00 €/mq e i 1.200,00 €/mq di superficie commerciale.
- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che attesta le abitazioni della Zona R1 di Montefiascone tra 800.00 €/mq e 1.100,00 €/mq di superficie commerciale.
- Il Borsino Immobiliare attesta le abitazioni della Zona periferica di Montefiascone tra 400.00 €/mq e 952,00 €/mq di superficie netta.
- Valori agricoli medi della Provincia di Viterbo riferiti all'annualità 2017 Regione agraria 3 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Pertanto considerate le caratteristiche dell'immobile, il buono stato di conservazione, la zona in cui si trova, la domanda e l'offerta di tipologie di bene simili si valuta l'abitazione 1.100,00 €/mq di superficie commerciale.



Quesito n. 26

26) segnali in caso di contratto di locazione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 cc 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. 26

Limitatamente ai terreni oggetto di esecuzione attualmente affittati con altri terreni limitrofi, (Comune di Montefiascone Foglio 76 Particelle 187, 167, 168, 211, 439, 172, 175, 176, 177, 228, 229, 399, 170, 365, 366, 440, 359, 498, e Comune di Viterbo al Foglio 84 particelle 31, 32, 19, 20, 167, 73, 75, 121, 150, 154, 156, 157, 161 e 164) pur non essendo più in vigore la Legge 203/82, e quindi valendo la libera contrattazione, tenuto conto che secondo i valori di riferimento della Banca dati CREA che nei contatti in deroga per seminativi attesta una forbice tra i 350 € e i 450 €, tenuto conto dei terreni simili affittati in zona, dell'accessibilità e della dislocazione delle terre si può stimare il canone in € 1.880,00 annui, contro gli € 6.600,00 dell'attuale contratto di locazione stipulato in data successiva al pignoramento, il quale teneva conto di una maggiore consistenza.

Quesito n. 27

27) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta anche negativa ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti.

Risposta al quesito n. 27

La scrivente ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta a tutti i quesiti posti e ne ha redatto la suesposta relazione.

Quesito n. 28

28) invii, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la



*trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza di vendita ai sensi dell'art. 596 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;*

Risposta al quesito n. 28

La sottoscritta ha inviato copia del presente elaborato; a mezzo pec al debitore presso il rappresentante Avv. Andrea Trasarti; a mezzo pec ai creditori procedenti presso i rappresentanti Avv. Michele Guerriero e Avv. Antonio Calandrelli e a mezzo pec al custode Avv. Lorenzo Lepri.

Quesito n. 29

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

Quesito n. 30

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

Quesito n. 31



31) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che 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 o di ogni dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo o di eventuali soggetti terzi (i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Quesito n. 32

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

Risposta al quesito n. 32

Allegato 33)

Quesito n. 33

33) Provveda 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.

Quesito n. 34



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

Risposta al quesito n. 34

Allegati:

1. Visure catastali aggiornate
2. Visure ipotecarie
3. stralciato
4. stralciato
5. stralciato
6. Atto di provenienza Notaio Castaldi rep. 15168 del 07/10/2008
7. Nota di trascrizione 9121 del 1979
8. stralciato
9. stralciato
10. stralciato
11. stralciato
12. stralciato
13. Atto di provenienza Notaio Castaldi rep. 5818 del 01/07/2002
14. Nota di trascrizione 8717 del 1979
15. Atto di provenienza Notaio Castaldi rep. 5818 del 01/07/2002
16. stralciato
17. stralciato
18. Nota di trascrizione 9419 del 1980
19. Nota di trascrizione 6417 del 1983
20. Estratto di mappa Comune di Montefiascone Foglio 48



21. stralciato
 22. stralciato
 23. Estratto di mappa Comune di Viterbo Foglio 84
 24. Certificato di destinazione urbanistica Comune di Montefiascone
 25. Certificato di destinazione urbanistica Comune di Viterbo
 26. Docfa Montefiascone Fog. 48 part. 499 sub 1 e 2
 27. stralciato
 28. Certificato di matrimonio con annotazioni marginali
 - 28a. Estratto per riassunto del registro degli atti di nascita del Comune di Montefiascone
 29. DIA n. 103/2009
 30. Visure terreni e fabbricati confinanti
 31. Elaborato fotografico
 32. Ortofoto con indicazione di massima dei terreni Lotto 2
 33. Quadro sinottico
- Viterbo, 04/01/2021

Il C.T.U.

geom. Patrizia Ferri



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads 'Patrizia Ferri'. The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'GEOMETRI PATRIZIA FERRI' around the top edge and 'ALBO N° 977' around the bottom edge. In the center of the stamp is a small emblem depicting a figure standing next to a column.

