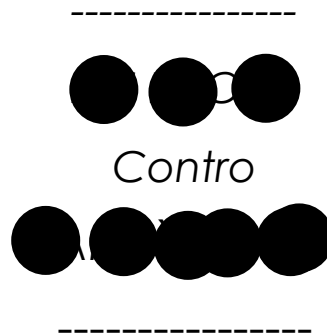


# Tribunale di Viterbo

*Esecuzione Immobiliare n°16/2016*



## **Consulenza Tecnica d'ufficio**

*Dottore Ingegnere Andrea Celestini*

-----

**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 08 marzo 2018**

-----

### **PREMESSA:**

All'udienza del 14/07/2016, il sottoscritto Dottore Ingegnere Andrea Celestini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n°605, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:



**Quesito nr. 1**

**Verifici**, 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;

**Quesito nr. 2**

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

**Quesito nr. 3**

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

**Quesito nr. 4**

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

**Quesito nr. 5**

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

**Quesito nr. 6**

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

**Quesito nr. 7**

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

#### **Quesito nr. 8**

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

#### **Quesito nr. 9**

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

#### **Quesito nr. 10**

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

#### **Quesito nr. 11**

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

#### **Quesito nr. 12**



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

#### Quesito nr. 13

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

#### Quesito nr. 14

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46. comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

#### Quesito nr. 15

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

#### Quesito nr. 16

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

#### Quesito nr. 17

**Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti



di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio ;

#### Quesito nr. 18

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

#### Quesito nr. 19

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

#### Quesito nr. 20

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

#### Quesito nr. 21

**Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni



sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

**Quesito nr. 22**

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

**Quesito nr. 23**

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

**Quesito nr. 24**

**invii**, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, 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 **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per remissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

**Quesito nr. 25**

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della ed. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

**Quesito nr. 26**

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 nr. 27**

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

**Quesito nr. 28**

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

**Quesito nr. 29**

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

**Quesito nr. 30**

**alleghi** alla relazione:

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



## OPERAZIONI SVOLTE

Per dare risposta ai quesiti affidati, il sottoscritto C.T.U. ha condotto diversi accessi presso l'U.T.E. di Viterbo al fine di reperire la documentazione di rito e verificare se la situazione presente all'interno dell'abitazione e dei locali uso cinema rilevati al momento del sopralluogo, fossero corrispondenti alle planimetrie depositate al N.C.E.U.; si è altresì proceduto a verificare l'esatta identificazione tra i beni pignorati e quelli censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

Sono stati effettuati altri diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Blera (VT) per il reperimento della documentazione Urbanistica presente.

Durante l'accesso peritale si effettuavano riprese fotografiche e i rilievi degli immobili al fine della verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

### Risposta ai quesiti

**Quesito n. 1** (Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.):

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa e comprende sia gli estratti del catasto che i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto della procedura. Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

**Quesito n. 2** (Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile):

Per una corretta ed esatta identificazione dei beni e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale appresso elencata:

- Visura per soggetto [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]
- Visura per Immobile ([redacted]) – N.C.E.U. Comune di Blera (VT) Fg. 8, P.IIa 343 sub4;
- Visura per Immobile ([redacted]) – N.C.E.U. Comune di Blera (VT) Fg. 8, P.IIa 181, Sub. 1;





- Planimetria catastale ufficiale – Comune di Blera (VT) Fg. 8 P.IIa 343 sub 4;
- Planimetria catastale ufficiale – Comune di Blera (VT) Fg. 8, P.IIa 181, Sub.1;

**(All. 1 Visure catastali)**

**Quesito n. 3** [Consulti i registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti];

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione ipotecaria riferita al ventennio, per gli immobili oggetto di pignoramento.

**IMMOBILI****Comune di Blera (VT), Via Roma, 71, e precisamente:**

- **abitazione piano secondo e terzo (sottotetto)** censito al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 8, particella 343, sub 4 cat. A/4 classe 1°, consistenza 3,5 Vani, totale 65 mq, rendita € 131,95.

**ATTUALE PROPRIETÀ'**

●●● nato a Roma il ●● dicembre ●● codice fiscale ●●●●●● per la quota di 1/1;

- **Locale destinato a magazzino, piano terra**, censito al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 8, particella 181, sub. 1, cat. C/2, Classe 6 consistenza 14 mq superficie catastale 19 mq rendita € 28,20.

**ATTUALE PROPRIETÀ'**

●●●●● nato a Roma il ●● dicembre ●● codice fiscale ●●●●●● per la quota di 1/1;

- **Terreno**, censito al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 11, particella 431, Seminativo Arb. Classe 3 Sup. 650 mq Reddito dominicale € 3,86 Reddito agrario € 1,51.

- **Terreno**, censito al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 18, particella 225, Uliveto Classe 3 Sup. 1510 mq Reddito dominicale € 2,73 Reddito agrario € 1,25.

**ATTUALE PROPRIETÀ'**

●●● nato a Roma il ●● dicembre ●●, codice fiscale ●●●●●● per la quota di 1/1;

**STORIA ULTRAVENTENNALE**

Signor ●●●●●



- TRASCRIZIONE A FAVORE del 26 luglio 2005, Registro Particolare 9190, Registro Generale 14393, Pubblico Ufficiale Imparato Giorgio, Repertorio 46178/16964 del 19 Luglio 2005 – COMPRAVENDITA, immobile sito nel Comune di Blera – soggetto Acquirente;
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30 agosto 2007, Registro Particolare 12404, Registro Generale 17310, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, Repertorio 78/1310 del 06 marzo 2007 – SUCCESSIONE, immobili siti nel Comune di Blera – soggetto Acquirente;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01 aprile 2008, Registro Particolare 3381, Registro Generale 4910, Pubblico Ufficiale Annibaldi Luigi, Repertorio 65536/36937 del 13 marzo 2008 – COMPRAVENDITA, immobili siti nel Comune di Blera – soggetto Venditore; -annotazione n. 2200 del 09/09/2010 Cancellazione condizione sospensiva
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 23 luglio 2013, Registro Particolare 7421, Registro Generale 9891, Ufficiale Giudiziario Imparato Giorgio, Repertorio 59956/26141 del 04 luglio 2013 – ATTO PER CAUSA DI MORTE -ACCETTAZIONE TACITA EREDITÀ;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23 luglio 2013, Registro Particolare 7422, Registro Generale 9892, Ufficiale Giudiziario Imparato Giorgio, Repertorio 59956/26141 del 04 luglio 2013 – COMPRAVENDITA -soggetto venditore;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15 gennaio 2016, Registro Particolare 337, Registro Generale 423, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario, Repertorio 1792 del 31 dicembre 2015 – ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO -Annotazione n. 1146 del 20/07/2017;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 06 giugno 2017, Registro Particolare 5607, Registro Generale 7530, Pubblico Ufficiale Paoletti Anna Laura, Repertorio 22543/11107 del 05/06/2017– COMPRAVENDITA immobili siti in Blera soggetto venditore;

**(All. 3 Visure Ipocatastali)**

**Quesito n. 4** *(Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli);*

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2005 - Registro Particolare 9190 Registro Generale 14393  
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 46178/16964 del 19/07/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BLERA(VT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/08/2007 - Registro Particolare 12404 Registro Generale 17310  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 78/1310 del 06/03/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in BLERA(VT)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2008 - Registro Particolare 3381 Registro Generale 4910  
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 65536/36937 del 13/03/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BLERA(VT)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2200 del 09/09/2010 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2013 - Registro Particolare 7421 Registro Generale 9891  
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59956/26141 del 04/07/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in BLERA(VT)  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2013 - Registro Particolare 7422 Registro Generale 9892  
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59956/26141 del 04/07/2013  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BLERA(VT)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2016 - Registro Particolare 337 Registro Generale 423  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1792 del 31/12/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BLERA(VT)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1146 del 20/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/2017 - Registro Particolare 5607 Registro Generale 7530  
Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 22543/11107 del 05/06/2017  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BLERA(VT)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico



**Quesito n. 5** (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene);

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono stati acquisiti gli estratti di mappa relativi al Comune di Blera (VT); foglio 8, particella 181; Comune di Blera, foglio 11, particella 431; Comune di Blera foglio 18 particella 225

**(All. 4 Estratti di mappa catastale)**

**Quesito n. 7** (Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati);

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono rappresentati da:

- Appartamento distribuito su due livelli. Detto immobile è sito nel Comune di Blera (VT), Via Roma 71;
- Locale uso magazzino disposta su unico piano nel centro storico del Comune di Blera da cui si accede da via Giorgina 174.
- Appezamento di terreno di mq 650 nel comune di Blera.
- Appezamento di terreno di mq 1510 nel comune di Blera

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:**

L'immobile oggetto del presente pignoramento è un edificio inserito nel centro storico all'interno di un agglomerato urbano nel Comune di Blera (VT). L'appartamento è al piano secondo e si sviluppa anche sul piano terzo (sottotetto).

Esternamente l'edificio risulta essere in buono stato, presenta struttura portante in muratura intonacato e finteggiato.

#### **DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE:**

L'ingresso principale è al civico 71 di Via Roma nel centro storico del Comune di Blera. Si accede attraverso una rampa di scale in comune con gli altri condomini.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione, al piano secondo è presente la zona giorno costituita da ingresso/cucina, al piano terzo a cui si accede tramite scala interna la zona notte costituita da un salone due camere ed un bagno.

Il solaio interpiano tra zona giorno e zona notte è costituito in legno con travi massello a vista così come la copertura al piano terzo inclinata a più falde.

Per quanto concerne sia l'impianto elettrico che idrico sanitario, entrambi risultano in buono stato di manutenzione rispetto alla normativa vigente. Il riscaldamento è autonomo a metano.



L'appartamento avente la superficie catastale di mq 65,00 circa è distinto al N.C.E.U. del Comune di Blera (VT) al foglio 8, particella 343 sub 4.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO AD USO MAGAZZINO:**

L'immobile oggetto del presente pignoramento è un locale allo stato grezzo destinato ad uso magazzino a piano terra ubicato nel centro storico del Comune di Blera (VT), più precisamente in Via Giorgina 174.

Non è presente alcun tipo di impianto. Attualmente il locale è dato in uso a terze persone ed utilizzato come deposito di vario materiale.

Il locale avente la superficie catastale di mq 19 è distinto al N.C.E.U. del Comune di Blera (VT) al foglio 8 part. 181 sub 1

**DESCRIZIONE LOTTI TERRENO:**

I terreni sono in stato di abbandono e sono di piccola estensione prevalentemente pianeggianti a cui si accede tramite strade interpoderali. Sono censiti al catasto terreni al foglio 11, particella 431, Seminativo Classe 3 di superficie 650 mq e al foglio 18, particella 225, Uliveto Classe 3 di superficie 1510 mq.

***(All. 5 Documentazione fotografica)***

**Quesito n. 8** *(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene "indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini" e quella contenuta nel pignoramento):*

Dall'esame dei documenti agli atti e dalle indagini effettuate, la documentazione catastale dell'abitazione sita in Via Roma 71 nel Comune di Blera non risulterebbe conforme allo stato attuale. A seguito di accertamenti esperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Blera non sono emerse autorizzazioni urbanistiche inerenti a ristrutturazioni edilizie a nome di ●●●●●● né ai precedenti proprietari.

La difformità dell'elaborato catastale riguarda il piano terzo dove vi è una distribuzione degli spazi interni diversa ed una mancata rappresentazione delle finestre. Tali difformità possono derivare da modifiche fatte in periodi ant-67 dove non vi era l'obbligatorietà di presentazione di alcuna autorizzazione. Al momento la planimetria catastale esistente ed ufficiale è quella originaria all'impianto riporta come data di presentazione 05/10/1939 e non è conforme allo stato attuale.

Per gli altri immobili vi è conformità tra stato di fatto e dati catastali.



**Quesito n. 9** (Verifichi se vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale);

Il sottoscritto C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'U.T.E. di Viterbo e l'Ufficio Tecnico del Comune di Blera (VT), ha constatato la corrispondenza dei luoghi.

**Quesito n. 10** (Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate);

Sulla base della documentazione acquisita si rileva che gli identificativi catastali non comprendono altre unità immobiliari, anche da come riportato nell'elaborato planimetrico.

**Quesito n. 11** (Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria);

Le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento non derivano dal frazionamento vecchi fabbricati.

**Quesito n. 12** (Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali);

I beni non necessitano al momento di variazione catastale. Per quanto concerne l'immobile con destinazione ad uso residenziale, si è constatato una diversa distribuzione degli spazi interni e delle finestre non riportate nella planimetria catastale, per cui si necessita di aggiornamento catastale previa regolare autorizzazione Urbanistica edilizia in sanatoria e/o attestazione che tali difformità derivino da lavori eseguiti prima del 1967.

**Quesito n. 13** (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale);

Il fabbricato adibito ad abitazione e quello adibito a magazzino oggetto della presente perizia è individuato in zona Centro storico del Comune di Blera. I lotti di terreno sono ubicati in zona agricola E.

**Quesito n. 14** (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità);

Non esistono al comune di Blera alcuna autorizzazione o concessione amministrativa inerenti i beni né tantomeno dichiarazione di agibilità.

**Quesito n. 15** (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti);

Per dare risposta a quanto richiesto è opportuno tener presente la configurazione dello stato





dei luoghi e del cespite oggetto di pignoramento.

I beni possono essere venduti in lotti separati.

In base alle motivazioni suddette, per la vendita, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno formare LOTTI, costituiti da:

- **Appartamento** ad uso residenziale, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, (65,00 mq); distinto al N.C.E.U. del Comune di Blera (VT) al foglio 8, particella 343 sub 4;
- **Locale** ad uso magazzino, categoria C/2; distinto al N.C.E.U. del Comune di Blera (VT) al foglio 8, particella 181, subalterno 1 superficie 19 mq;
- **Appezamento** di terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 11, particella 431, Seminativo Classe 3 superficie 650 mq;
- **Appezamento** di terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 18, particella 225, Uliveto Classe 3 Superficie 1510 mq;

**Quesito n. 16** (Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti);

Come già descritto in precedenza gli immobili della procedura di cui trattasi, risultano pignorati nella loro interezza e più precisamente al Signor [REDACTED] per la quota di proprietà per 1000/1000.

**Quesito n. 17** (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene);

Da quanto appreso [REDACTED] durante il sopralluogo, gli immobili sono utilizzati dal nucleo familiare del signor [REDACTED]

**Quesito n. 18** (Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato);

I beni sono utilizzati dalla proprietà.

**Quesito n. 19** (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale);

Come detto in precedenza i beni sono utilizzati dalla proprietà.

**Quesito n. 20** (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale);



Sui beni pignorati non risultano gravare particolari vincoli artistici o storici che ne limiterebbero l'alienabilità o l'indivisibilità.

**Quesito n. 21** (Determini il valore dell'immobile);

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relative a valutazioni di immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

- Dai 700 €/mq per appartamenti da ristrutturare ai 1100 €/mq per appartamenti recenti e/o ristrutturati.
- Superficie netta appartamento circa mq 65,00

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dal seguente calcolo:

- mq 65,00 x 900,00 €/mq = **€ 58.500,00** (cinquantottomilacinquecento/00)

Stima del locale magazzino:

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relative a valutazioni di immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

un probabile valore di mercato pari a **€/mq 300,00** (trecento/00)

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dal seguente calcolo:

- mq 19,00 x 300,00 €/mq = **€ 5.700,00** (cinquemilasettecento/00)

Stima dei terreni:

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relative a valutazioni





di immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

un probabile valore di mercato pari a **€/mq 2/3** (trecento/00)

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dal seguente calcolo:

- mq 650,00 x 2 €/mq = **€ 1.300,00** (milletrecento/00)
- mq 1510 x 3 €/mq = **€ 4.530,00** (quattromilacinquecentotrenta/00)

**Quesito n. 22** (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.):

Non esistono contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento.

**Quesito n. 23** (Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai singoli quesiti):

Il sottoscritto ritiene, con la presente, di avere dato risposta a tutti i quesiti posti e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

**Quesito n. 24** (Invii, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode):

Il C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il giorno 08 marzo 2018 a spedire tramite posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale.

**Quesito n. 25** (Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex. Art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea sia in modalità telematica):

La presente relazione si compone di 16 (sedici) pagine dattiloscritte e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo in via telematica.

**Quesito n. 27** (Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali):

E' stata predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia dell'elaborato in forma elettronica.



**Quesito n. 28** (Alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti);

La documentazione fotografica è stata predisposta in separato ed allegata al presente elaborato peritale.

**Quesito n. 29** (Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente tutti gli elementi di cui ai precedenti punti 1 – 6 nonché la compiuta indicazione dei dati catastali);

Il quadro sinottico è stato predisposto in separato ed allegato.

**(All. 8 Quadro sinottico)**

**Quesito n. 30** (Alleggi alla relazione : a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, c. copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, d. copia del contratto di locazione e del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso e. tutta la documentazione ritenuta necessaria);

Di seguito vengono elencati gli allegati alla presente relazione.

Allegati:

All. 1 – Visure

All. 2 – Planimetrie Catastali

All. 3 – Visure Ipocatastali

All. 4 – Estratto di mappa catastale

All. 5 – Documentazione fotografica

All. 6 – Quadro Sinottico

Il C.T.U.

Ing. Andrea Celestini

