

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Consulenza Tecnica d'Ufficio esec. Imm.re n. 307/2018.

Per l'udienza del 20/02/2020

**Banca Gènerale Mutui Italia spa c.** [REDACTED]

Relazione tecnica del C.T.U. Geom. Enrico Poli, con studio tecnico in Vallerano via Mazzini n.4, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo con timbro n° 1071, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.307/2018.

### **Premessa**

Innanzi al Tribunale di Viterbo è in corso l'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura Esecutiva immobiliare n.307/2018 promossa dalla *Banca Gènerale Mutui Italia spa, contro* [REDACTED]

*Il sottoscritto Geom. Enrico Poli avendo già redatto la perizia n.70/2015 promossa dalla Termoidraulica Commerciale CAIVIT spa contro* [REDACTED] *per il solo diritto della nuda proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, pertanto gran parte delle informazioni saranno estrapolate dalla detta perizia n.70/2015.*

### **Operazioni preliminari**

Il dott. Maurizio Rubini, nel ruolo di Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Viterbo, ha provveduto a fissare il primo accesso presso il bene pignorato il giorno 29/10/2015 alle ore 15,00, nel giorno prestabilito, si è potuto accedere all'immobile pignorato alla presenza del custode dott. Maurizio Rubini, il sottoscritto C.T.U., la sig.ra [REDACTED] usufruttuaria dell'immobile pignorato, dichiara di abitare nell'immobile con i suoi due figli minorenni.

Il dott. Rubini, redige il verbale di accesso "**allegato 1**" e lo scrivente, redige le opportune operazioni peritali: rilievi, indagini e fotografie.

Sulla scorta di quanto constatato, si è potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

### **Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c.**

**Quesito 1)** verifichi, prima di ogni 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 atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo dell'ufficio;

**Risposta Quesito 1)** La documentazione d'ufficio è completa in quanto è costituita da estratto catastale e dalle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

**Quesito 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;

**Risposta Quesito 2)** Dalla Visura storica estrapolata in data 04/09/2019 all'Agenzia delle Entrate "allegato 2" e planimetria catastale estrapolata in data 04/09/2019 prot. T105157 "allegato 3", l'immobile è ubicato nel comune di Vetralla al foglio n.22 particella n.447 sub n.8, Cat. A/3 Cl.3 vani 5,5 Rendita 482,89 intestato a

regime di separazione dei beni.

La visura catastale è conforme all'atto di pignoramento.

**Quesito 3)** Consulto 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 già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

**Risposta Quesito 3)** Da una ricerca effettuata presso i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Uffici di pubblicità immobiliare, si sono potuti acquisire

tutti gli atti trascritti e iscritti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, relativi all'immobile pignorato.

-Abitazione sita nel comune di Vetralla (VT) Piazza dell'Oca n.3, distinta al N.C.E.U. al foglio n.22 particella n.447 sub n.8, Cat. A/3 Cl.3 vani 5,5 Rendita 482,89

La proprietà del suddetto immobile è così formata:

██████████ per il diritto della nuda proprietà per la quota di 1000/1000;

██████████ per il diritto di usufrutto per la quota di 1000/1000.

Cronistoria:

- In data 22/12/2011 Repertorio n.58550 con atto di compravendita del notaio Giorgio Imperato, il sig. ██████████ vende alla sig. ██████████ il diritto di usufrutto sull'immobile ubicato nel comune di Vetralla Piazza dell'Oca n.3 censito in catasto al foglio n.22 particella n.447 sub n.8, Cat. A/3 Cl.3 vani 5,5 Rendita 482,89 **"allegato 6"**;
- In data 15/07/2010 Repertorio n.56870 con atto di compravendita del notaio Giorgio Imperato, il sig. ██████████ acquista dal sig. De Pascale Valter, la piena proprietà dell'immobile **"allegato 7"**;
- In data 16/10/2007 Repertorio n.52970 con atto di compravendita del notaio Giorgio Imperato, il sig. De Pascale Valter acquista dalla sig.ra Filati Gabriella, la piena proprietà dell'immobile;
- In data 13/11/2007 prot.1888 con DIA il sig. De Pascale Valter effettua opere edili di ristrutturazione nell'immobile, dette opere sono state completate e perfezionate con DIA in variante presentata In data 31/07/2008 prot.2114 **"allegato 8"**;
- In data 03/10/2005 Repertorio n.48732 con atto di compravendita del notaio Riccio Francesco, la sig.ra Filati Gabriella acquista dal sig. Ubaldelli Marco Leopoldo, la piena proprietà di suddetto dell'immobile.

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

**Risposta Quesito 4)** Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili sopra citati:

- Nota di trascrizione del 14/01/2019 Reg. Part. n.330 Reg. Gen. n.404 Atto Giudiziario Pignoramento immobile repertorio 1886 del 21/11/2018, per il diritto della nuda proprietà al Sig. [REDACTED] e il diritto di usufrutto alla sig.ra [REDACTED], sull'immobile ubicato nel comune di Vetralla Piazza dell'Oca n.3 censito in catasto al foglio n.22 particella n.447 sub n.8, Cat. A/3 Cl.3 vani 5,5 Rendita 482,89;
- Nota di trascrizione del 25/03/2015 Reg. Part. n.2853 Reg. Gen. n.3566 Atto Giudiziario Pignoramento immobile, per il diritto della nuda proprietà al Sig. [REDACTED] sull'immobile ubicato nel comune di Vetralla Piazza dell'Oca n.3 censito in catasto al foglio n.22 particella n.447 sub n.8, Cat. A/3 Cl.3 vani 5,5 Rendita 482,89;
- Nota di trascrizione del 17/07/2014 Reg. Part. n.937 Reg. Gen. n.9281 Atto Giudiziario, derivante da sentenza di divorzio con il quale viene trasferito il diritto della nuda proprietà sull'immobile ubicato nel comune di Vetralla al foglio n.22 particella n.447 sub n.8, Cat. A/3 Cl.3 vani 5,5 Rendita 482,89 da [REDACTED];
- Nota di trascrizione del 22/07/2010 Reg. Part. n.2582 Reg. Gen. n.12919 atto notarile di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sull'immobile ubicato nel comune di Vetralla piazza dell'Oca n.3 censito in catasto al foglio n.22 particella n.447 sub n.8, Cat. A/3 Cl.3 vani 5,5 Rendita 482,89, a favore della Banca Società Generale Mutui Italia spa, a fronte della somma di €.147.000,00 concessi al sig. [REDACTED]

**Quesito 5)** acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**Risposta Quesito 5)** il bene è individuabile tramite lo stralcio della mappa catastale della zona evidenziando l'esatto posizionamento "allegato 9".

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

**Risposta Quesito 6)** E' stato acquisito presso il comune di Vetralla l'Estratto di Matrimonio n.13 parte II serie A sul quale risulta che il sig. [REDACTED] il giorno 26/06/1999, ha contratto matrimonio con [REDACTED] con dichiarazione resa nello stesso, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del tribunale di Viterbo in data 12/02/2010 n.1581.2009 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. [REDACTED] e [REDACTED] in data 22/02/13 hanno presentato ricorso al tribunale di Viterbo per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Con sentenza del tribunale di Viterbo n.562/13 in data 09/05/2013 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. "allegato10".

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

**Risposta Quesito 7)** Il bene oggetto della stima è individuabile catastalmente, nel comune di Vetralla – Piazza dell'Oca n.3, distinto al N.C.E.U. al foglio n.22 particella n.447 sub n.8, Cat. A/3 Cl.3 vani 5,5 Rendita 482,89, confinante con la citata piazza, via Fantozzini, immobile censito al foglio 22 pert.lla 447 sub. n.3. Il bene pignorato è ubicato all'interno del centro storico, pertanto anche se la tipologia edificatoria è caratteristica dell'epoca, comunque l'appartamento è stato

oggetto di recenti ristrutturazione che lo rendono di gradevole aspetto, gode dei vantaggi conseguenti alla sua posizione di vicinanza a tutti i principali servizi urbani del paese, con possibilità di ampio parcheggio nelle immediate vicinanze.

Il bene in valutazione si sviluppa in n. 3 livelli, piano primo raggiungibile da Piazza dell'Oca, tramite una rampa di scale e un pianerottolo in comune, è costituito esclusivamente da un ampio corridoio di superficie pari a circa mq.9,65, tramite una rampa di scale si accede al piano secondo, composto da cucina/soggiorno di superficie mq.24,95, da due camere da letto con superficie pari a mq. 15,10 e mq.9,50, n.2 w.c. con superficie pari a mq.2,90 e mq.5,40, uno spogliatoio mq.1,95 e un terrazzo di superficie pari a circa mq.6.50.

Nel soggiorno è presente una scala che conduce al piano terzo, costituito da una soffitta pavimentata e tramezzata in n.3 stanze destinate a studio e hobby di superficie complessiva pari a mq.67,00, oltre a un w.c. di superficie mq.3,70, ed è presente un piccolo terrazzo di superficie pari a mq.1,20.

Superficie totale abitazione costituita da corridoio piano primo, tutti gli ambienti al piano secondo e il w.c. al piano terzo sommano una superficie pari a mq.73,15, n.2 terrazzi sommano una superficie pari a mq.7,70 e la soffitta è di superficie pari a mq.67,00.

**Quesito 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 conformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

#### **Risposta Quesito 8)**

Le descrizioni attuali del bene sono conformi a quelle riportate nel pignoramento.

**Quesito 9)** verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene,

condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri ( se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzioni, 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;

**Risposta Quesito 9)** Tra il titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale non sono state rilevate sostanziali difformità.

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

**Risposta Quesito 10)** l'identificativo del bene pignorato non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

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

**Risposta Quesito 11)**

L'immobile a stato oggetto di ristrutturazione legittimamente autorizzata con DIA n.1888 del 13/11/2007 e successiva DIA in variante n.2114 del 31/07/2008, la planimetria catastale e stata aggiornata in data 30/07/2008 n.116511 per diversa ridistribuzione dei spazi interni, ne consegue una maggiore consistenza del numero di vani.

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

**Risposta Quesito 12)** Tra la planimetria catastale e lo stato attuale non sono state rilevate sostanziali difformità, quindi non è necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

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

**Risposta Quesito 13)**

L'immobile ricade in zona urbanistica di tipo "A" Centro Storico

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

**Risposta Quesito 14)** l'unità immobiliare in valutazione è stata edificata negli anni 1930, è stata oggetto di variazione catastale per frazionamento effettuata in catasto il 01/08/1991 prot.n.8707, nell'atto di compravendita detta variazione catastale è stata dichiarata come opera risalente all'epoca antecedente al 01/09/1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto di D.I.A. n.1888 del 13/11/2007 e n.2114 del 31/07/2008 per variazioni interne.

**Quesito 15)** verifichi l'eventuale presentazione di 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatori;

**Risposta Quesito 15)** Non sono stati riscontrati abusi.

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

**Risposta Quesito 16)**

Il bene pignorato non è gravato e non è mai stato gravato da nessun vincolo

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

**Risposta Quesito 17)**

Per il bene pignorato non sono state riscontrate spese condominiali non pagate.

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

**Risposta Quesito 18)**

L'immobile pignorato per la vendita è da ritenersi lotto unico.

**Quesito 19)** dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegato alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

**Risposta Quesito 19)** l'immobile è pignorato nella sua piena proprietà, in quanto e' stata pignorato il diritto alla nuda proprietà al sig. [REDACTED] ed è stato pignorato il diritto di usufrutto alla sig.ra [REDACTED]

**Quesito 20)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del ben evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva(registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**Risposta Quesito 20)** l'immobile è occupato dalla sig.Borzetti Luana unitamente con n.2 figli minorenni come dichiarato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode.

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

**Risposta Quesito 21)** l'immobile è occupato dalla sig. [REDACTED] dai n.2 figli minorenni, come dichiarato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode.

**Quesito 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 Quesito 22)** l'immobile è occupato dal coniuge divorziata titolare del diritto di usufrutto e dai n.2 figli minorenni come dichiarato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode.

**Quesito 23)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ( segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando oneri di affrancazione o riscatto;

**Risposta Quesito 23)** l'immobile è assoggettato a vincoli storici e artistici in quanto centro storico.

**Quesito 24)** determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza 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;

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

di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

**Risposta Quesiti 24 e 25)** Si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di accupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo (OMI) e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco, presso agenzia immobiliare Immobilitetto.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq. che varia tra 700,00 a 1.000,00 €/mq.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore di €900,00/mq.

A seguito delle misurazioni dirette, si è ottenuta la seguente superficie calpestabile sotto riportata, evidenziando che la superficie dell'abitazione è stata calcolata per il suo reale sviluppo, la superficie dei terrazzi è stata calcolata al 25% della sua consistenza reale. La superficie della soffitta è stata calcolata infine al 30% della sua affettiva consistenza.

Superficie Abitazione:..... mq.73,15

Superficie Terrazzi mq.7,70 x 0,25 = mq. 1,92

Superficie soffitta mq.67,00 x 0,30 = mq. 20,10

-----  
Sommano mq. 95,17

**Valore immobile= mq.95,17 x €/mq 900,00 =(arrotond.) €85.500,00**  
**(ottantacinquemilacinquecento/00)**

**Valore della piena proprietà .....€85.000,00**

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

**Risposta Quesito 26**

Il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

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

**Risposta Quesito 27)** A compimento di quanto sopra esposto, in risposta ai quesiti del G.E., si espone schematicamente l'operato del CTU.

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

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

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

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

**Quesito 5)** il bene è individuabile tramite straccio di mappa catastale allegata.

**Quesito 6)** è stato acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni.

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

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

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

**Quesito 10)** il quesito non coinvolge il cespite oggetto del pignoramento.

**Quesito 11)** è stata precisata la consistenza originaria del bene.

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

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

**Quesito 14)** conformità urbanistica e titoli abilitativi.

- Quesito 15)** Non sono stati riscontrati abusi..
- Quesito 16)** il bene pignorato non è gravato da vincoli..
- Quesito 17)** non risultano spese condominiali non pagate.
- Quesito 18)** accertamento della tipologia di lotto unico.
- Quesito 19)** pignoramento per intera quota del diritto di proprietà.
- Quesito 20)** L'immobile è occupato dall'usufruttuario.
- Quesito 21)** L'immobile è occupato dall'usufruttuario.
- Quesito 22)** L'immobile è occupato dall'usufruttuario.
- Quesito 23)** Accertamento dell'esistenza dei vincoli.
- Quesito 24/25)** determinazione del valore dell'immobile.
- Quesito 26)** il quesito non coinvolge l'immobile oggetto di pignoramento.

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

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

**Risposta Quesito 28)**

L'udienza è stata fissata dal G.E., in data 20/02/2020

Trasmissione della perizia in data 04/09/2019

Ai soggetti interessati sottoelencati:

- Custode Giudiziario Dott. Maurizio Rubini
- Raccomandata Sig. [REDACTED]
- Raccomandata Sig. [REDACTED]
- Avv. Lilia Ladi
- Avv. Riccardo Rusconi
- Avv. Elisabetta Guglielmoni

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

**Risposta Quesito 29)** il 04 settembre 2019 sarà depositata a mezzo PCT l'elaborato peritale,

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

**Risposta Quesito 30)**

Il C.T.U. sarà presente all'udienza fissata in data 20/02/2020 ore 9,00 presso il Tribunale di Viterbo.

**Quesito 31)** predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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;

**Risposta Quesito 31)** Conseguentemente alla consegna della perizia definitiva sarà presentato un estratto della perizia medesima nella modalità di legge.

**Quesito 32)** alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, part 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);

**Risposta Quesito 32)** La documentazione fotografica, come tutti gli allegati, saranno parte integrante della perizia finale.

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

**Risposta Quesito 33)** Anche l'apposito foglio in tre copie farà parte integrante della perizia finale.

**Quesito 34)** allegati alla relazione:

**Risposta Quesito 34)**

- 1) Copia Verbale di Accesso;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Ispezione Ipotecaria;
- 5) Copia della Sentenza di Divorzio;
- 6) Copia Atto di compravendita notaio Imparato del 22/12/11 rep.58554;
- 7) Copia Atto di compravendita notaio Imparato del 15/07/10 rep.56870;
- 8) Copia DIA n.1888 del 13/11/07 e DIA in variante n.2114 del 31/07/08;
- 9) Stralcio mappa catastale;
- 10) Copia Estratto di matrimonio;
- 11) Documentazione fotografica;
- 12) Quadro Sinottico triplice copia

Vallerano 04/09/2019

Il C.T.U. Geom. Enrico POLI

