



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare
R.G.E.I n. [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



G.E.: dott. ANTONINO GERACI
(Udienza in data 18.11.2021)

C.T.U. : geom. Giuseppe DURANTI
CUSTODE : dott. Maurizio RUBINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



L'INCARICO

In data 28.01.2021, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Viterbo, Dott. Antonino Geraci, nominava il sottoscritto Geometra Giuseppe Duranti, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al n.751, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. [REDACTED], relativa alla stima del bene pignorato sito in Comune di Vignanello (VT) identificato al Catasto Fabbricati al **foglio n.10, particella 356 subalterno 14.**

I QUESITI

Previo giuramento di rito in data 03.03.2021, l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U., letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c. ,il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato Dott. Maurizio RUBINI, con la formulazione dei seguenti quesiti che si riportano di seguito:

1. **verifichi** , prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
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 Immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **descrivere, 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
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 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'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione attuale del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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 (tamponatura o altro) all'uopo;

10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione all' 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;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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 in sanatoria;**
16. **verifichi sei 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;**
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 (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;
19. **dica** se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in 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;
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 risultano 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;
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 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 nove 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; **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;
24. **determini** il valore dell'immobile nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/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
26. **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.
27. segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento..(al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
29. **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 569c.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;**
30. **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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** 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 di allegati di seguito indicati;



31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;
33. **alleggi** 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);
34. **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **alleggi** 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 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.

Il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- Le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini, su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; **eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;**
- **Le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU;** solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purchè la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento



BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento nella suindicata procedura, è ubicato in Comune di Vignanello, (VT), in [REDACTED], così come descritto nell'atto di pignoramento:

Ditta intestata:

- 1) [REDACTED], nato a [REDACTED] (Romania) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietario per l'intero in regime di comunione legale;
- 2) [REDACTED], nata a [REDACTED] (Romania) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietaria per l'intero in regime di comunione legale.

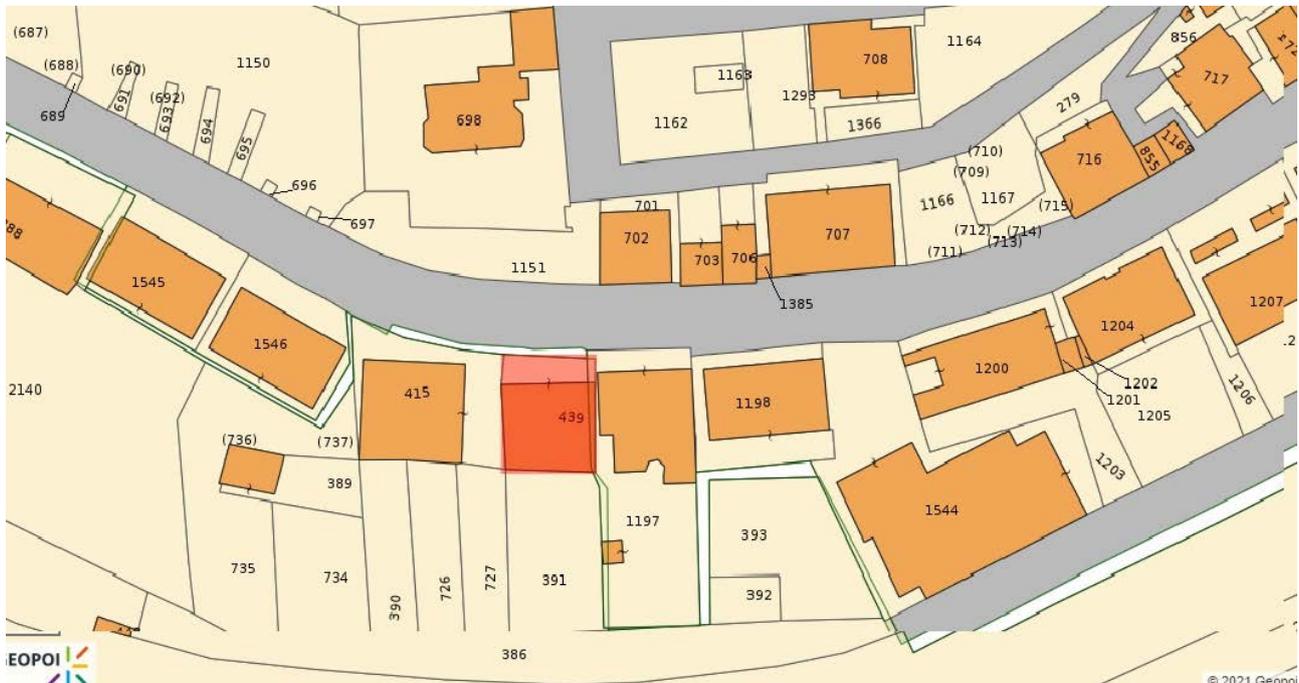
Descrizione dei beni:

Diritti di Piena Proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Vignanello (VT) [REDACTED] e precisamente:

- **Fabbricato ad uso civile abitazione** censito nel N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 10, particella 356 sub 14, Cat. A/4, classe 1, vani 5.-

con accessori, annessi e connessi, inerenze e pertinenze e frutti, ovviamente nei limiti dei diritti su di essi spettanti ai Sig.ri Serban.

Localizzazione bene – Geoportale Cartografico – Agenzia Entrate



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, eseguirà quanto di seguito:

- 03.03.2021 - Nomina esperto, giuramento di rito con verbale di accettazione dell'incarico di stima acquisizione documentazione presso il Tribunale;
- 09.03.2021 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, visura storica, e richiesta planimetria catastale dell'immobile;
- 10.03.2021 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, acquisizione della planimetria dell'immobile;
- 24.03.2021 - Inizio operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in Comune di Vignanello (VT) in Via San Rocco, n. 79, per l'immobile in oggetto di cui al foglio 10, part. 356 sub 14; Rilievo metrico e fotografico digitale.
- 19.05.2021 - Comune di Vignanello, Ufficio Tecnico, richiesta via Pec di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;



- 19.05.2021 - Comune di Vignanello, Ufficio Anagrafe – Stato Civile, richiesta via Pec certificato storico di residenza, Estratto atto di matrimonio;
- 19.05.2021 - Comune di Vignanello, Ufficio Anagrafe – Stato Civile, richiesta via Pec certificato storico di residenza, Estratto atto di matrimonio;
- 11/06/2021: Ambasciata di Romania, richiesta via Pec estratto atto di matrimonio;
- 24/06/2021: Ministero dell'Amministrazione e degli Interni – Bucarest, richiesta via Pec estratto atto di matrimonio;
- 30.06.2021 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, richiesta consultazione degli atti cartacei di impianto dell'immobile;
- 16.07.2021 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, consultazione cartacea degli atti di impianto dell'immobile;
- 16.07.2021 - Ufficio Tecnico Comune di Vignanello, accesso atti per accertamenti urbanistici;
- 16.07.2021 - Ufficio Anagrafe -Stato Civile Comune di Vignanello, acquisizione Certificato anagrafico di Matrimonio;
- 13.08.2021: Ministero dell'Amministrazione e degli Interni – Bucarest, risposta via Pec estratto atto di matrimonio;
- 26.08.2021 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, visure storiche part. 356 – 439 terreni e acquisizione estratto mappa catastale dell'immobile;
- 27.08.2021 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, richiesta via mail planimetria di impianto F.10, part. 356 sub 14;
- 30.08.2021 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, acquisizione della planimetria catastale di impianto dell'immobile, f.10 part. 356 sub 14;
- 03.09.2021 - Sister - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria per immobile e acquisizione nota di trascrizione del 10.01.2005 R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED];
- 04.09.2021 - Comune di Vignanello, Ufficio Tecnico, 2° richiesta via Pec di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 06.09.2021 - Comune di Vignanello, Ufficio Tecnico, risposta via Pec richiesta titoli abilitativi.
- 06.09.2021: Notaio Lanzillo Paola, richiesta via e-mail e acquisizione Atto di Compravendita del 19.03.2004, Rep.16828;
- 06.09.2021: Notaio [REDACTED], richiesta via e-mail Atto di Compravendita del 21.10.2008, Rep.20290;
- 07.09.2021: Notaio [REDACTED], acquisizione via e-mail Atto di Compravendita del 21.10.2008, Rep.20290;
- 16.09.2021 - Comune di Vignanello, Ufficio Tecnico, ritiro risposta richiesta titoli abilitativi e accertamenti per regolarizzazione urbanistica.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

Il Custode Dott. Maurizio Rubini con comunicazione alle parti, fissava il primo accesso il 24.03.2021.

Il giorno 24.03.2021, il sottoscritto CTU geom. Duranti Giuseppe nominato dal G.E, unitamente al Custode Dott. Maurizio Rubini, effettuava il sopralluogo nell' immobile pignorato. In quella data, il sottoscritto CTU riusciva ad individuare l'abitazione sita in Via San Rocco, n.79, grazie anche al confronto diretto con la mappa e la planimetria catastale, documentando con rilievo fotografico e metrico quanto accertato dall'esterno ed all'interno del bene stesso; si constatavano inoltre le buone condizioni generali dello immobile, occupato dagli esecutati, trattandosi per i debitori di prima casa.

Per problemi personali di salute, il sottoscritto CTU chiedeva al G.E. una proroga per la consegna dell'elaborato peritale, che veniva concessa, slittando pertanto il termine per la presentazione dell'elaborato, alla data del 26.09.2021.



Di tali operazioni si dava atto nel verbale di accesso, redatto dal Custode nominato Dott. Maurizio Rubini e dal sottoscritto C.T.U. Geom. Giuseppe Duranti. (*c.f.r. documentazione fotografica- All. n.1 -(c.f.r. verbale di accesso- All.n.9).*

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA AGGIORNATA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi in loco, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U., ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Risposta al quesito n.1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, visionando la documentazione allegata al fascicolo della procedura, oltre la Certificazione Notarile, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 24.09.2020, trascritto alla A.E. di Viterbo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 06 novembre 2020 al numero 11351 del Registro Particolare ed al numero 14368 del Registro Generale. Agli atti risulta allegato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di Viterbo redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., dal Notaio Dott. ██████████, il 24.11.2020 con deposito in cancelleria (*c.f.r. Certificazione Notarile - All. n.6).*

Inoltre, in data 03.09.2021 il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, ha effettuato quindi ispezioni ipotecarie grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relative visure di iscrizioni (Elenco sintetico delle formalità), sulla particella del catasto fabbricati oggetto di pignoramento dal 01/04/1987 al 02.09.2021 ispezione ipotecaria n° VT42251/2021 (*c.f.r. All. n.5.1*), ispezione per nota di trascrizione del 10.01.2005, R.G. 382 e R.P. 328 (*c.f.r. - All.n.5.2*). Inoltre ha acquisito agli atti i seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del Notaio ██████████ di Roma del ██████████, Rep. n. ██████████, Racc. n. ██████████ (*c.f.r. All. 4.1*);
- Nota di Trascrizione del 10.01.2005, R.G. 382 e R.P. 328 - Denuncia di Successione n. ██████████, Vol. n. ██████████ del ██████████ - Ufficio del Registro di Viterbo; (*c.f.r. All. 5.2*);
- Atto di Compravendita del Notaio ██████████ di Valentano del ██████████, Rep. n. ██████████, Racc. ██████████ (*c.f.r. All. 4.2*);
- Nota di Trascrizione Atto di Accettazione tacita di eredità del Notaio ██████████ di Valentano del ██████████, Rep. n. ██████████, Racc. ██████████ (*c.f.r. All. 5.3*).

Risposta al quesito n.2

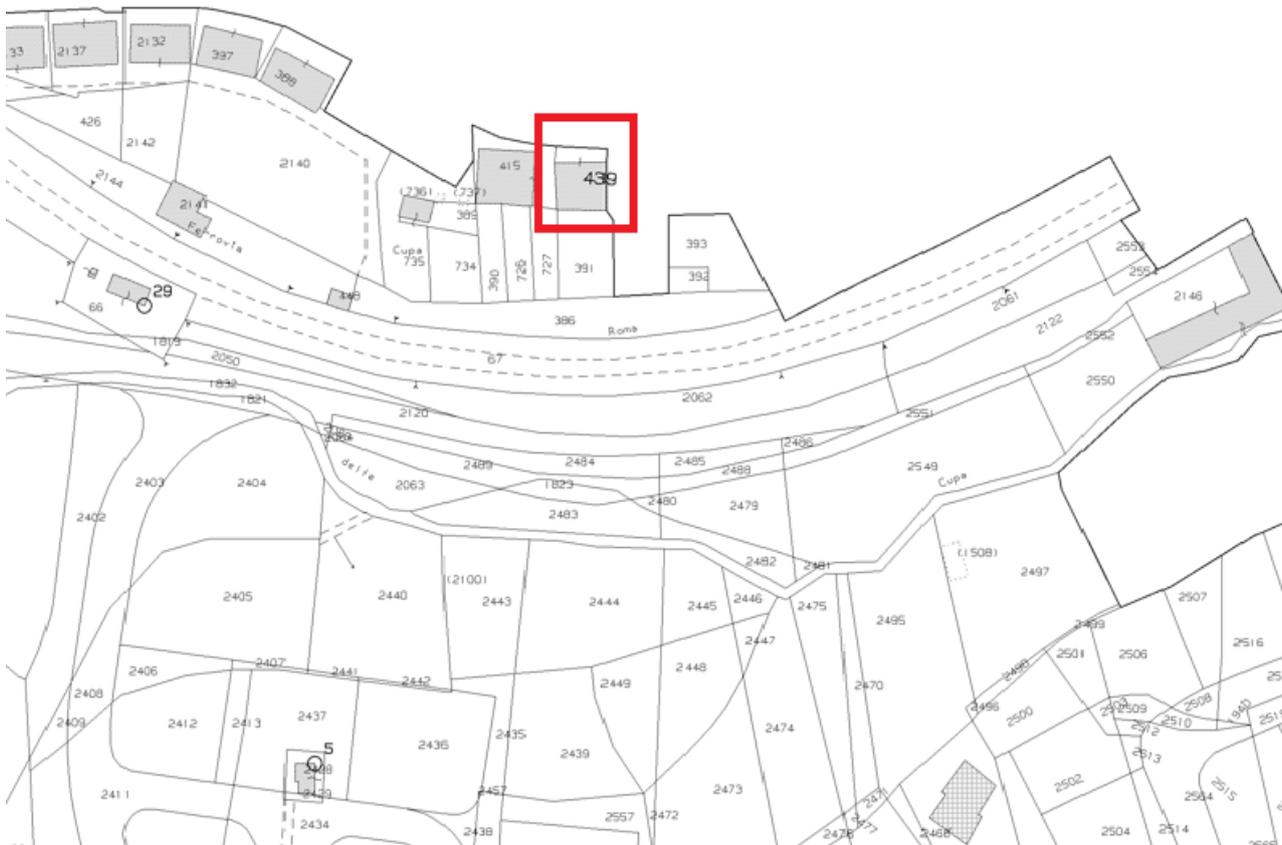
VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti i beni in valutazione, il sottoscritto in data 09.03.2021, ha effettuato visura storica e richiesta planimetria, con acquisizione della relativa scheda catastale (*c.f.r. All. 2.2*), il 16.07.2021 ha effettuato anche la consultazione cartacea della planimetria di impianto del 08.09.1956, acquisita il 30.08.2021 (*c.f.r. All. 2.3*), e acquisito anche la mappa di inquadramento generale (*c.f.r. All. 2.1*), indispensabili alla corretta identificazione del bene pignorato e al confronto sulla sua destinazione e



conformità urbanistico-edilizia. Si è accertato che i dati identificativi inseriti nelle visure, risultano completamente corretti e univoci per l'abitazione.

Di seguito si riporta l'estratto di Mappa del Foglio 10 con l'ubicazione dell'unità staggita



Risposta al quesito n.3

DAI REGISTRI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARI E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI :

Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile pignorato è costituito da, un'abitazione (A/4) ubicata al piano S1 (primo sottostrada) di un fabbricato per civile abitazione, sito in Comune di Vignanello (VT) Via [redacted]. Risulta in carico al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale - Territorio di Viterbo, nel Comune di Vignanello, così identificato :

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	356	14	-	-	A/4	1	5 vani	94 m ²	Euro 193,67
Indirizzo		[redacted] - piano : S1							
Annotazioni		Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							



L'immobile risulta intestato a:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
Dati derivanti da	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	

Il bene è meglio individuato dall'estratto di mappa (c.f.r. All.n°2.1), dalla planimetria catastale depositata (c.f.r. All. n° 2.2), e dalla visura catastale storica (c.f.r. All. n°2.4) che si allegano alla presente.

Estremi degli atti di provenienza e atti catastali

Il bene sito in [REDACTED], n.79, è pervenuto ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni tra loro, con Atto di Compravendita, rogante [REDACTED], del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], raccolta [REDACTED] registrato a Roma 3 il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie IT e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo- Territorio in data [REDACTED] ai numeri , Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], (c.f.r. Atto di Compravendita - All. n. 4.1). Sulla base delle risultanze dei Registri Immobiliari, presso gli Uffici, Immobiliare e Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e come da certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ventennale in atti, redatta in data 24.11.2020 dal Notaio Dott. [REDACTED] (c.f.r. All. n.6), si riporta la cronistoria dei passaggi di proprietà e variazioni catastali interessanti l'immobile, così come di seguito indicati:

- Oltre il ventennio l'immobile era intestato a [REDACTED] nata a Vignanello il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per 1/1 di piena proprietà, pervenuto per acquisto da [REDACTED] nata a Vignanello il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo- Territorio in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare.
- Il 16.01.2003 si apriva la successione di [REDACTED], con devoluzione del patrimonio relitto in favore dei figli, [REDACTED] nata a Vignanello il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ¼ di piena proprietà, [REDACTED] nato a Vignanello il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ¼ di piena proprietà, [REDACTED] nata a Vignanello il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ¼ di piena proprietà, [REDACTED] nata a Vignanello il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ¼ di piena proprietà. La Successione predetta è stata registrata a Viterbo il 16.05.2003, denuncia n. [REDACTED], Vol. [REDACTED], trascritta a Viterbo il [REDACTED], Registro Generale n. [REDACTED], Registro Particolare n. [REDACTED]. (c.f.r. nota trascrizione successione - All. n. 5.2)
 L'accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED] è stata trascritta a Viterbo il [REDACTED], Registro Generale n. [REDACTED], Registro Particolare n. [REDACTED] (c.f.r. All. 5.3);
- Con Atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio il [REDACTED] – Registro Particolare n. [REDACTED], Registro Generale n. [REDACTED], l'immobile predetto oggetto della presente procedura, dai Sig.ri [REDACTED], passa in proprietà al Sig. [REDACTED] nato a Vetralla (VT) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] – 1/1 di piena proprietà. (c.f.r. Atto di compravendita - All. n. 4.2).
- In virtù dell' Atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], raccolta [REDACTED], registrato a Roma 3 il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie IT e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo- Territorio in data [REDACTED] ai numeri ,Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], l'immobile oggetto della procedura distinto al Fig.10, part. 356 sub 14, da [REDACTED] nato a Vetralla il [REDACTED] passa in proprietà ai sig.ri, [REDACTED] nato a Romania il [REDACTED]



██████████ C.F. ██████████, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con ██████████
██████████, e ██████████ nata a Romania ██████████ C.F. ██████████, in comunione legale per
1/2 di piena proprietà con ██████████. (c.f.r. Atto di compravendita - All. n. 4.1).

Invece dall'acclusa visura catastale si evincono le seguenti variazioni:

- 1 - Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24.09.2009 protocollo n. VT0139587 in atti dal 24.09.2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.15297.1/2009);
- 3 - RISTRUTTURAZIONE del 24.09.2008 protocollo n. VT0140071 in atti dal 24.09.2008 RISTRUTTURAZIONE (n.9979.1/2008);
- 4 - VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- 5 - Impianto meccanografico del 30.06.1987;
(c.f.r. All. Visura storica n. 2.4)

GRAVAMI - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI IMMOBILI PIGNORATI

Nel ventennio il predetto immobile è stato oggetto delle seguenti formalità e trascrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio in data ██████████ Registro Particolare n. ██████████ Registro Generale n. ██████████ per un importo totale di Euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi) di cui per capitale Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi), spese Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi), tasso annuale del 6,060%, durata anni 30; debitore non datore: ██████████ nato a Romania il ██████████ C.F. ██████████. A favore della ██████████ con sede in Lodi, codice fiscale ██████████ (domicilio ipotecario eletto Lodi Via ██████████) 1/1 di piena proprietà, contro, ██████████ nato a Romania il ██████████ C.F. ██████████, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, e ██████████ nata a Romania il ██████████ C.F. ██████████, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà – Contratto di mutuo fondiario con atto ricevuto dal Notaio ██████████ di Roma in data ██████████, Repertorio n.20291/12709.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo in data ██████████, Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████ a favore del ██████████ con sede in Milano (MI), c.f. ██████████, 1/1 di piena proprietà, contro ██████████ nato a Romania il ██████████ C.F. ██████████, in comunione legale per 1/1 di piena proprietà, e ██████████ nata a Romania il ██████████ C.F. ██████████, in comunione legale per 1/1 di piena proprietà,
– Atto Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Viterbo del ██████████, n. ██████████.

Risposta al quesito n.4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C in data 24.11.2020 dal Notaio Dott. ██████████, per/oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, depositato agli atti, verificato e aggiornato/integrato con quanto accertato alla data del 03.09.2021 (c.f.r. ispezioni ipotecarie - All. n. 5.1 – 5.2) con ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che:

a tutto il ventennio, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato oggetto delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del ██████████ – R.P. ██████████, R.G. ██████████ Pubblico ufficiale ██████████ Rep. ██████████ del ██████████
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] – R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED], Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA
Rep. [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del [REDACTED] - R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep.
[REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

1. Comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
23/10/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 07/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40
bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] – R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED], Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
Rep. [REDACTED] del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] – R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]
Rep. [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE del [REDACTED] – R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep.
[REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

7. TRASCRIZIONE del [REDACTED] – R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED], Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI VITERBO Rep. [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

La documentazione è stata completata. Negli allegati si forniscono, la mappa censuaria, la planimetria catastale dell'immobile e tutte le visure e documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo-Ufficio Provinciale - Servizi Catastali, e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- Consultazioni storica per immobile n° T142452 - T183925 – T184757 – T185670/2021
- planimetria immobile n° VT0011882/2021
- mappa Immobile prot.n° T185670 /2021
- consultazione cartacea planimetria di impianto – VT0035777/2021
- acquisizione planimetria di impianto presentata il 04.01.1957 – VT0041963/2021
- Ispezione ipotecaria per immobile n° VT 42252/3 - VT 42252/4 del 2021 – n.T1 18264/2021;

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto in quanto trattasi di unità immobiliare urbana.

Risposta al quesito n.6

CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE E ATTO DI MATRIMONIO

Da quanto possibile constatare dal Certificato Anagrafico di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Vignanello in data 16.07.2021, si accerta :



- che il sig. ██████ nato il ██████ in Dobresti (Romania) e la Sig.ra ██████ nata il ██████, risultano aver contratto matrimonio il 26.10.1986 a Oradea (Romania). (c.f.r. - All. n. 7.3)

Il sottoscritto in seguito a richieste via Pec, di un Certificato di Matrimonio con annotazione a margine, sia all'Ambasciata di Romania in Italia – Sezione Consolare e sia al Ministero dell'Amministrazione e degli Interni – Bucarest, e da quanto si evince dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Centrale di Stato Civile di Romania, si accerta che:

- che il sig. ██████ nato il ██████ in Dobresti (Romania) e la Sig.ra ██████ nata il ██████, hanno contratto matrimonio il ██████ a Oradea (Romania).

Lo stesso estratto tradotto in maniera non ufficiale dal romeno, trasmesso al Tribunale di Viterbo Esecuzioni immobiliari, riporta integralmente:

Il 08 OTTOBRE 1986, con il numero ██████ presso il Consiglio locale di ORADEA, distretto di BIHOR è stato registrato il matrimonio tra ██████, figlio di ██████, nato nell'anno ██████, giorno █ a DOBRESTI, distretto di BIHOR, paese --, di cittadinanza --- e ██████, figlia di ██████ e di ██████, nata nell'anno ██████ mese ██████, giorno █ a POPESTI, distretto di BIHOR paese ---, di cittadinanza --.

Come da consenso, dopo il matrimonio il marito avrà il cognome ██████ e la moglie il cognome ██████ (cfr. All. n.7.1 – 7.2);

Da quanto si evince dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Vignanello (VT), si accerta che dalla data del 23.04.2009 i Sig.ri ██████ e ██████ risultano residenti a Vignanello (VT) in ██████ int.1. (c.f.r. All.n. 7.4 – 7.5).

Risposta al quesito n.7

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile in oggetto è costituito da, un'abitazione che si sviluppa al piano primo sottostrada di un fabbricato residenziale, sito in Comune di Vignanello (VT), ██████.

Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare si eleva su 6 piani fuori terra e 4 piani entroterra, comprende in totale n.16 immobili, di cui n.14 unità abitative, n.2 unità censibili nel gruppo B; l'epoca di costruzione può essere ricondotta intorno all'anno 1950-1956.

Il fabbricato che comprende l'immobile pignorato è ubicato in zona semiperiferica, nelle vicinanze del centro del paese.

Detto edificio insiste in una zona prettamente residenziale, non ottimale per quanto attiene ai servizi pubblici, generali e commerciali.

Confina, a nord con ██████, a ovest con corte dell'immobile (F.10 part. 415), a sud con proprietà ██████ (f.10 part.391), a est con immobile (f.10 part. 1197) salvo altri.

In base al vigente P.U.C.G. del Comune di Vignanello, l'immobile ricade in zona "B"- Ristrutturazione e Completamento - sottozona B4 che comprende ambiti completamente saturi a prevalente destinazione residenziale.

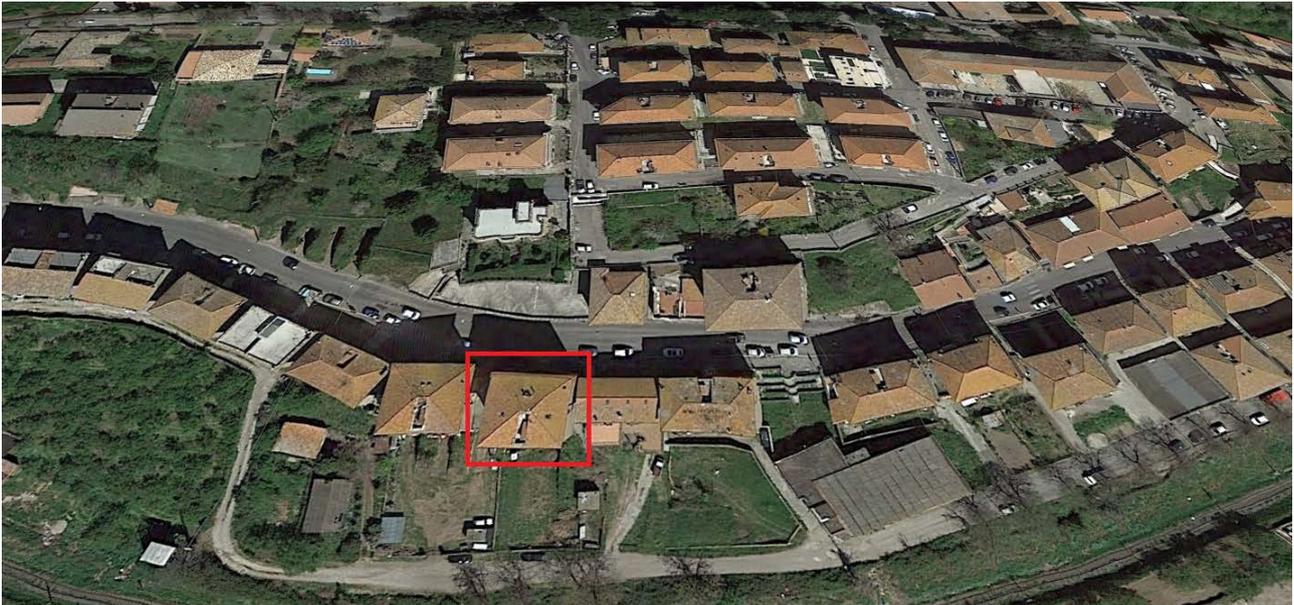
All'immobile che dista circa 400 metri dal Palazzo Comunale, vi si accede da Corso Giuseppe Mazzini e percorrendo subito dopo Via San Rocco, sulla quale si affaccia l'ingresso delle varie abitazioni dell'edificio, oppure percorrendo Via Cavour e subito dopo Via San Rocco. La struttura del fabbricato è in muratura tradizionale, con strutture portanti verticali in blocchi di tufo legati tra loro con malta di calce e pozzolana,



solai in latero cemento; la copertura è a tetto a padiglione con tegole alla romana coppo-embrice, in laterizio.

All'esterno il fabbricato, nella facciata principale è rifinito con intonaco di calce e pozzolana e tinteggiato, mentre le restanti facciate sono con tufo a vista, con l'eccezione della parete dell'abitazione sul lato sud che risulta anch'essa rifinita con intonaco. Il fabbricato si trova attualmente nel suo complesso in discreto-normale stato di conservazione.

Viene inserito di seguito un inquadramento di dettaglio per rendere più immediata la localizzazione dei bene



DESCRIZIONE

ABITAZIONE IN VIA CORSO UMBERTO I, N.8

(Come riportato nell'Atto di Compravendita del Notaio ██████████ del ██████████, Rep. ██████████)

Fabbricato ad uso civile abitazione sito al piano primo sottostrada, composto da cinque vani catastali, confinante con vano scala, proprietà Testa e/o aventi causa, proprietà ██████████ e/o aventi causa, salvo altri.

Detto immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 10, particella 356, sub 14, Cat .A/4, classe 1, vani 5, rendita catastale euro 193,67.

L'abitazione pignorata si sviluppa al piano primo sottostrada con accesso attraverso la scala principale del fabbricato. Attualmente si compone di un ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere letto, w.c. e ripostiglio, oltre un balcone accessibile dalla camera e dal w.c. sul lato sud dell'immobile. Si rileva che la proprietà usufruisce di una parte della corte comune (per essere graffata al mappale) sul lato nord del fabbricato a cui vi si accede dalla cucina dell'abitazione, zona comunque accessibile solo alle due unità immobiliari in quota al piano 1 sottostrada. (c.f.r documentazione fotografica - All. 1)

La superficie utile complessiva attuale è di mq. 65,22 per l'immobile abitazione e mq. 3,73 per la superficie accessoria del balcone. La superficie commerciale complessiva è di mq. 93,37.-

Le rifiniture interne dei vani consistono in una pavimentazione in travertino in tutti gli ambienti tranne il pavimento del servizio igienico che risulta in gres ceramico porcellanato; Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera per tutti gli ambienti ad eccezione della cucina, del w.c. e del ripostiglio che risultano invece rivestite con piastrelle di ceramica-gres porcellanato per un'altezza



rispettivamente di circa ml 2,00, ml 2,30 e ml.1,80.. I soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati in tutti gli ambienti. Il w.c. è completato da cabina doccia e apparecchiature sanitarie in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato.

La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi di finestre e porte finestre sono in alluminio anodizzato e vetri, con persiane in legno del tipo alla romana. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento con caldaia a gas esterna e elementi radianti in alluminio pressofuso. Nel complesso l'appartamento versa in buono stato di conservazione e manutenzione. (c.f.r. documentazione fotografica - All. n.1 - c.f.r. rilievo dell'immobile nello stato di fatto - All. n. 3)

CONFINI

Come desunto sia dall'ultima planimetria catastale in atti che dal sopralluogo del 24.03.2021.

L'abitazione contraddistinta con il foglio 10, particella 356 sub 14, piano primo sottostrada, confina: a nord con corte comune del fabbricato (al catasto terreni f. 10, part. 439), a ovest con corte del fabbricato (f.10 part. 415), a sud con proprietà [REDACTED] (f.10 part.391), a est in parte con vano scala comune e in parte con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Risposta al quesito n.8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEL BENE E DATI DEL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene riportata nel pignoramento, identifica esattamente ed in maniera univoca lo stato attuale dei luoghi, il tutto consentendo in maniera inconfondibile l'individuazione del bene, ritenendo con ciò accertata la conformità.

Risposta al quesito n.9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL CESPITE (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

ABITAZIONE :

La descrizione dell'unità immobiliare riportata nel titolo di provenienza, *Atto di Compravendita del* [REDACTED] *del* [REDACTED], *Rep.* [REDACTED], individua correttamente la proprietà pignorata per quanto riguarda la sua ubicazione e i dati catastali.

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con l'ultima planimetria catastale in atti poi, i dati identificativi dell'unità immobiliare in esame, risultano allo stato attuale:

1. individuare correttamente la proprietà per quanto riguarda la sua ubicazione;
2. la planimetria dell'abitazione depositata in catasto non corrisponde allo stato attuale a causa di alcune difformità plano altimetriche che non incidono in alcun modo sulla consistenza, quali:
trasformazione della finestra del servizio igienico in porta finestra, diversa ubicazione della porta di accesso alla camera centrale, lieve differenza di altezza al piano primo sottostrada, il tutto desumibile dalla quota riportata nell'elaborato di rilievo redatto dal sottoscritto e confrontato con la scheda catastale in atti.

Si evidenziano altresì leggeri scostamenti delle aperture nelle camere per evidente errore grafico di rappresentazione. (cfr. All.n. 3 – All.n.2.2)

Risposta al quesito n. 10

SEGNALAZIONI DI IMMOBILI NON PIGNORATI INCLUSI NELLA PROCEDURA - PORZIONI COMUNI O ALIENE



Gli identificativi catastali attuali definiscono perfettamente per estensione il bene e non si riscontrano porzioni aliene o comunque non pignorate salvo l'uso esclusivo del residuo dell'area di corte eccedente l'area di sedime .

Risposta al quesito n.11

CONSISTENZA ORIGINARIA

L'immobile staggito, nella storia catastale, non deriva da beni di maggiore consistenza.

Risposta al quesito n. 12

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata con scheda planimetrica depositata in data 24.09.2008, prot. n. VT0140071 (cfr. All. n.2.2) e presenta piccole difformità rispetto allo stato attuale, così come descritto al punto 9.2.- Sarà comunque necessario presentare una variazione catastale per una migliore e più corretta rappresentazione grafica.

Si evidenzia altresì la non corrispondenza del mappale del fabbricato tra il catasto terreni e il catasto fabbricati, in quanto, il fabbricato in cui insiste l'immobile al catasto fabbricati è identificato con la particella n.356 del f.10 (cfr. All. n.2.5), (stesso identificativo dell'unità immobiliare 356 sub 14) mentre al catasto terreni è identificato dalla particella 439 - Ente Urbano - (cfr. All. n.2.6) dello stesso foglio 10. Pertanto si ritiene necessario richiedere l'allineamento delle mappe all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, Tale allineamento per la corrispondenza dei mappali, sarà predisposto su esplicito mandato del Giudice Esecutore, anche in considerazione del fatto che nel fabbricato insistono altre unità immobiliari appartenenti a diverse proprietà.

Mappa del Foglio 10 su Bing Maps - Ubicazione dell'immobile





Risposta al quesito n.13

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene pignorato risulta avere categoria catastale A/4 – Abitazione di tipo popolare. Si è verificava la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 16.07.2021 accertando la conformità di utilizzo residenziale, sulla base di quanto di seguito riportato:

L'unità immobiliare, secondo il PRG, ricade in un'area del Comune di Vignanello individuata come zona "B"- Ristrutturazione e Completamento - sottozona B4 che comprende ambiti completamente saturi a prevalente destinazione residenziale.

Risposta al quesito n.14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali: visura storica, planimetria catastale di impianto presentata in data 04.01.1957 e l'ultima planimetria depositata in data 24.09.2008;
- Notaio [REDACTED]: copia atto di compravendita del [REDACTED], rep. [REDACTED] con il quale gli esecutati, entravano in possesso del bene.

Nel predetto atto di compravendita all'art. 10, risulta tra l'altro che " con riferimento alle dichiarazioni e attestazioni urbanistiche, la parte venditrice dichiara:

che la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che a tutt'oggi non sono state compiute ulteriori opere che comunque richiedessero autorizzazione, licenza, concessione edilizia o permesso a costruire, anche in sanatoria, e non sono mai stati irrogati sino ad ora i provvedimenti sanzionatori prescritti dalle Leggi, Decreti e Regolamenti vigenti in materia.

Premesso che il 24.09.2008, prima dell'Atto con il quale il Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato la proprietà dell'abitazione, è stata presentata una variazione catastale al fine di aggiornare la scheda planimetrica in atti, per ristrutturazione, (realizzata nel 1952) come si evince nel visionato documento Docfa a firma del Geom. [REDACTED] e dall'allora proprietario [REDACTED]. Nel documento stesso, nel quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica – viene testualmente riportato:

"bene fruibile dal 1952"

La nuova scheda catastale presentata con il Docfa, protocollato presso l'Agenzia delle Entrate in data 24.09.2008, n. prot. VT0140071, risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione della trasformazione della finestra del w.c. in porta finestra.

Per accertare la regolarità dei beni in oggetto, il sottoscritto ha rivolto formale istanza via Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello in data 19.05.2021, (prot.n.3760 del 20.05.2021), per l'accesso a documenti amministrativi, per verificare l'esistenza di titoli edilizi abilitativi, eventuali condoni edilizi.

A seguito della richiesta si è riscontrato che, come risposta rilasciata in data 12.07.2021, prot. n.5021 a firma del Responsabile del Settore, Arch. [REDACTED] "...si comunica che negli archivi dello scrivente ufficio, non sono state rinvenute richieste o titoli autorizzativi a nome dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]". (c.f.r. – All. 8.1). Con accesso all'Ufficio Tecnico in data 16.07.2021 il sottoscritto richiedeva verbalmente gli estremi del titolo edilizio riguardante la costruzione del fabbricato e rinnovava la richiesta di conoscere l'esistenza di titoli edilizi abilitativi, eventuali condoni edilizi, atti amministrativi, rilasciati a tutti i proprietari dell'immobile che si sono succeduti negli anni.



Con nuova Pec inviata in data 04.09.2021 il sottoscritto confermava la richiesta a cui il Comune rispondeva con nota del 06.09.2021, prot. n.6448 ,” *In riferimento...si comunica che negli archivi ,non sono state rinvenute richieste o titoli autorizzativi a nome dei Sigg. [REDACTED]*

[REDACTED] e [REDACTED]” l’inesistenza di pratiche a nome degli aventi diritto , senza specificare nulla in merito a titoli edilizi afferenti la costruzione del fabbricato in cui insiste l’unità immobiliare oggetto della presente relazione.(c.f.r. – All. 8.2) . Con successiva risposta a firma del Responsabile del Settore, Arch. [REDACTED] rilasciata in data 16.09.2021, prot. n.6798, “in riferimento alle Vs istanze...riferiti all’immobile sito in [REDACTED] , distinto al catasto al foglio 10, part.356, si comunica che negli archivi dello scrivente ufficio, non sono state rinvenute istanze o titoli autorizzativi edilizi.” . (c.f.r. - All. n.8.3).

Presso l’Ufficio tecnico non è stata rintracciata alcuna richiesta o attestazione di Agibilità per l’immobile suindicato.

Alla luce di quanto sopra, sulla base di quanto emerso anche dall’atto di provenienza del bene, risulta, ai fini della Legge 28 Febbraio 1985, n.47, che l’unità immobiliare pignorata insiste in un fabbricato realizzato anteriormente alla data del 1 Settembre 1967 , per il quale non sono state rinvenute istanze o titoli autorizzativi edilizi per la sua edificazione (*all’epoca non obbligatorio in quanto il Comune non era dotato di strumenti urbanistici per la zona di perimetrazione del Centro Urbano fino al 1968 anno di approvazione del PdF*). In assenza di titoli edilizi assentiti, si ritiene che l’unità immobiliare possa considerarsi legittimata dalla planimetria catastale di impianto presentata il 04.01.1957 (*cf. All.n. 2.3*) e pertanto il sottoscritto CTU ritiene di poter valutare la regolarità edilizia, mediante confronto della planimetria catastale di impianto e l’ultima in atti depositata in data 24.09.2008 (*cf. All.n. 2.2*), nonché con l’elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dell’immobile (*cf. - All.n.3*).

Dal confronto si è riscontrato la realizzazione di interventi edilizi in assenza di titoli abilitativi, risultanti a oggi illegittimi e consistenti:

- Nella realizzazione di un balcone sul lato sud dell’immobile a cui si accede sia dalla camera da letto e che dal servizio igienico.
- Nelle modifiche prospettiche per la trasformazione delle finestre dei vani, cucina,camera da letto e del w.c., in porta finestra.
- Nella demolizione di piccoli tratti di tramezzature di parte dell’ingresso per ingrandire la cucina e nello spostamento della porta di accesso della camera da letto centrale.

Pertanto da un esame della normativa edilizia vigente, si accerta che le opere suindicate sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, trattandosi di modifiche prospettiche e di opere interne che non hanno comportato alcuna modifica della sagoma del fabbricato e che non alterano volumi e superfici dello stesso e che non modificano la destinazione d’uso dell’immobile, e quindi possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una “ *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* ” S.C.I.A in Sanatoria, previa richiesta dell’autorizzazione sismica, in quanto rientrano negli interventi di cui all’art.36 del D.P.R. n.380/2001 e art. 22 della L.R. n.15/2008, con pagamento di una sanzione amministrativa pari al doppio degli oneri concessori come previsto dall’art.22 comma 2 lett.b) della citata L.R. n.15/2008 e pari a circa € 2.000,00 più i diritti comunali pari a € 100,00, oltre a spese e onorari tecnici per S.C.I.A. in Sanatoria, Autorizzazione Sismica, dichiarazione di conformità, variazione catastale agibilità ecc., quantificabili in circa € € 4.400,00 compresi oneri fiscali, per un costo totale complessivo di € 6.500,00;



Risposta al quesito n.15

ISTANZE DI CONDONO

Per l'unità immobiliare non risulta essere presentata al Comune alcuna istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Legge 724/94, D.Lgs. n.269/2003 o altro.

Risposta al quesito n.16

ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE

Per quanto accertato il bene non risulta soggetto ad alcun gravame, di censo, livello o uso civico, il diritto del bene è di proprietà.

Risposta al quesito n.17

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE CONDOMINIALI.

Sulla base delle notizie assunte, degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che:

- nel fabbricato non risulta costituito il condominio.
- non esistono spese fisse di gestione o manutenzione condominiali;

VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Il bene sarà venduto come lotto unico.

Risposta al quesito n. 19

INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

L'intera proprietà in esame risulta di proprietà dei Sig.ri:

- 1) [REDACTED], nato a Dobresti (Romania) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2) [REDACTED], nata a [REDACTED] (Romania) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Nulla si evince a margine nell'estratto dell'atto di matrimonio come rilasciato dall'Ufficio Centrale di Stato Civile della Romania, che riporta integralmente quanto segue: .

"Il [REDACTED], con il numero [REDACTED] presso il Consiglio locale di ORADEA, distretto di BIHOR è stato registrato il matrimonio tra [REDACTED], figlio [REDACTED] e di [REDACTED], nato nell'anno [REDACTED] mese di [REDACTED], giorno [REDACTED] a DOBRESTI, distretto di BIHOR, paese --, di cittadinanza --- e [REDACTED], figlia di [REDACTED] e di [REDACTED], nata nell'anno [REDACTED] mese di [REDACTED], giorno [REDACTED] a POPESTI, distretto di BIHOR paese ---, di cittadinanza --". (c.f.r. - All. 7.2).

Risposta al quesito n. 20

DISPONIBILITA' DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Dalle notizie assunte e come verificato in sede di sopralluogo, in data 24.03.2021, si è accertato che l'immobile è occupata dai debitori che vi risiedono stabilmente.

Risposta al quesito n.21



VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA

L'immobile risulta occupato e costituisce prima casa dei debitori pertanto si omette il calcolo del valore locativo.

Risposta al quesito n. 22

VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Come già esposto, l'immobile è occupato e non è gravato da provvedimenti di assegnazione.

Risposta al quesito n.23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.

Per il bene in oggetto non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità, vincoli di natura condominiale, e non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Risposta al quesito n.24

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Consistenza Immobiliare del Bene

Il sopralluogo, ha consentito di rilevare ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione e conservazione del bene **abitazione**, accertandone l'esistenza di interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente autorizzato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti e/o reperiti, hanno permesso al sottoscritto, di effettuare la stima. (c.f.r. *planimetrie catastali - All. n.2.2- 2.3 - c.f.r. rilievo dell'abitazione - All. n.3*)

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state rilevate direttamente presso l'immobile pignorato (sopralluogo del 24.03.2021). Sono state ricavate le superfici commerciali ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazioni d'uso assentite, secondo le indicazioni del D.P.R. n.139/98,applicando i seguenti coefficienti

CONSISTENZA IMMOBILE					
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie S.U.L. in mq.	Calcolo Superficie Commerciale S.U.L.	
				Coeff. di ragguglio	Superficie raggugliata
			(a)	(b)	© = (a) x (b)
ABITAZIONE	A	Superficie vani e accessori diretti	Mq. 92,25	1,00	MQ. 92,25
	B	Superficie accessorie (Balcone)	Mq. 3,73	0,30	MQ. 1,12
Totale					MQ. 93,37

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione in esame è di mq. 93,37.-

VALORE DI MERCATO DEL BENE



Lo scrivente sulla base di tutte le considerazioni precedentemente espone, con l'ausilio di adeguati coefficienti correttivi di destinazione, vetustà, qualità caratteri ambientali, stato di conservazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, applicati al prezzo unitario al comune commercio, desunto dalle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, esprime la seguente valutazione complessiva, derivante da una situazione del mercato immobiliare che negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà. L'indagine per il più probabile valore di mercato effettuata dal sottoscritto ha rilevato l'individuazione di un più probabile valore al metro quadrato di superficie commerciale, di Euro 700,00/mq per l'abitazione. Per cui:

UNITA' IMMOBILIARE	Superficie Commerciale S.U.L.	Valore Unitario €/mq.	Valore Immobile
ABITAZIONE- Fg. 10, part.n.356 sub 14, Cat. A/4, Cl.1, vani 5, R.C. Euro 193,67 [REDACTED] - Piano S1\	Mq. 93,37	€ 700,00/mq	€ 65.359,00
VALORE STIMATO LOTTO UNICO			€ 65.359,00

L'importo sopra stimato è riferito agli immobili ultimati e conformi alle autorizzazioni edilizie e in stato manutenzione discreto- normale.

Il valore stimato pertanto risulta pari a:€ 65.359,00
 da tale valore vanno decurtati :

- a) Onorari tecnici per S.C.I.A. in Sanatoria, Autorizzazione Sismica, conformità, variazione catastale, agibilità ,ecc.....€ 4.400,00
 - b) Sanzione amministrativa, diritti di Segreteria..... € 2.100,00
- Sommano (a+b)* € 6.500,00

per cui

il **VALORE DI MERCATO** del bene oggetto di stima, viene definito:

€ 65.359,00 - € 6.500,00=.....€ 58.859,00
Arrotondamento € **58.800,00**

In riferimento a quanto sopra, si determina quale valore:

A - LOTTO UNICO – PREZZO A BASE D'ASTA € 58.800,00 (Euro Cinquantottomilaottocento/00)

Risposta al quesito n. 25

CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato del bene, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativa, tenuto conto della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, di cui sono noti i prezzi di vendita.

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale e cioè superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.

La valutazione espressa, è risultata quale **media ponderata** sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -
- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare Provincia di Viterbo C.C.I.A.A.



- ✓ Prezziari Immobiliari –Borsino
- ✓ Operatori professionali del settore di zona.

Fonti dei valori immobiliari e prezzi unitari

A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Valori riferiti al 2° Semestre - Anno 2020

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali

ABITAZIONI CIVILI – Destinazione Residenziale

- Stato conservativo normale – valore di mercato Min. €/mq 700,00 - Max. €/mq 1.000,00
- Stato conservativo ottimo – valore di mercato Min. €/mq 1.000,00 - Max. €/mq 1.400,00

B) Osservatorio dei Valori Immobiliari - Camera di Commercio di Viterbo

Valori riferiti al 1° Semestre – Anno 2020

I valori si intendono riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali

ABITAZIONI

- Abitazioni nuove o ristrutturate – compravendita Min. €/mq 1.100,00 - Max. €/mq 1.350,00
- Abitazioni in buono stato abitabili - compravendita Min. €/mq 850,00 - Max. €/mq 1.050,00
- Abitazioni da ristrutturare - compravendita Min. €/mq 400,00 - Max. €/mq 700,00

C) Borsino Immobiliare

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali

ABITAZIONI CIVILI

- Abitazioni in stabili 1° fascia - valore Min. €/mq 884,38 - valore Medio €/mq 1.051,95 - valore Max, €/mq 1.219,52;
- Abitazioni in stabili fascia media - valore Min. €/mq 715,22 - valore Medio €/mq 852,11 - valore Max, €/mq 989,01;
- Abitazioni in stabili di 2° fascia - valore Min. €/mq 633,03 - valore Medio €/mq 735,43 - valore Max, €/mq 837,84;

I valori indicati nelle fonti sopra riportate, sono stati ponderati in base alla vetustà, allo stato di manutenzione e conservazione, al tipo di finiture interne degli immobili, applicando le opportune deduzioni .

Risposta al quesito n. 26

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA’

Il bene pignorato è ubicato nelle vicinanze del centro abitato di Vignanello, è di facile e comodo accesso, inserito in un contesto urbanistico residenziale.

Investimento economico valido solo per l’utenza locale.

Risposta al quesito n.27

INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex art 2923, comma 3 C.C.)

Come già evidenziato ai punti n.21 e 22 l’immobile risulta nella piena disponibilità degli esecutati.

Risposta alle disposizioni del G.E. n.ri 28-29-30-31-32-33-34-35

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA’ TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI



Il sottoscritto C.T.U. ottemperando nei modi previsti e nei termini assegnati dal G.E. alla notifica dell'elaborato peritale ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg dal ricevimento della presente, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Il presente elaborato peritale è stato notificato a tutte le parti sotto indicate:

- al creditore procedente [REDACTED], domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata, maurizio.grifoni@ordineavvocatiterni.it
- al custode giudiziario, Dott. Maurizio RUBINI, all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- ai debitori esecutati, [REDACTED] e [REDACTED], mediante Raccomandata A.R. -

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 18.11.2021, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, del compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano:

- 1 - Documentazione Fotografica;
- 2 - Documenti Agenzia Entrate - Servizi catastali:
 - 2.1 - Mappa catastale;
 - 2.2 - Planimetria catastale Abitazione, F.10, part.356 sub 14;
 - 2.3 - Planimetria catastale di impianto Abitazione del 4.1.1957, F.10, part.356 sub 14;
 - 2.4 - Visura storica per immobile C.F., f. 10, p.lla 356 sub 14;
 - 2.5 - Visura storica per immobile C.T., f. 10, p.lla 356;
 - 2.6 - Visura storica per immobile C.T., f. 10, p.lla 439;
- 3 - Rilievo Abitazione ;
- 4 - Atti di Compravendita;
 - 4.1 - Atto del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED];
 - 4.2 - Atto del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED];
- 5 - Documenti A.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - 5.1 - Ispezione ipotecaria per immobile, f. 10 part. 356 sub 14;
 - 5.2 - Ispezione ipotecaria nota di trascrizione del 10.01.2005, R.G. [REDACTED];
 - 5.3 - Ispezione ipotecaria nota di trascrizione del 22.03.2004, R.G. [REDACTED];
- 6 - Certificazione notarile storico-ipotecari ventennali – Notaio [REDACTED];
- 7 - Certificati Stato Civile e Anagrafe :
 - 7.1- Risposta dell'Ambasciata di Romania in merito all'Estratto... degli Atti di Matrimonio;
 - 7.2- Estratto dell' Atto di Matrimonio dell' Ufficio Centrale di Stato Civile Romania;
 - 7.3 -Certificato Anagrafico di matrimonio – Comune di Vignanello;
 - 7.4 -Certificato di Residenza Storico del Sig. [REDACTED];



7.5 -Certificato di Residenza Storico della Sig.ra [REDACTED];

8 - Documenti Comune di Vignanello – Ufficio Tecnico:

8.1 - Risposta richiesta copia titoli edilizi del 12.07.2021, prot. n.5021;

8.2 - Risposta richiesta copia titoli edilizi del 06.09.2021, prot. n.6448;

8.3 - Risposta richiesta copia titoli edilizi del 16.09.2021, prot. n.6798;

9 - Verbale di primo accesso del 24.03.2021;

10 - Quadro Sinottico ;

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto in modo congiunto con il Dott. Maurizio RUBINI, custode nominato. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale di sopralluogo redatto dal custode, dallo stesso sottoscritto ed allegato, da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

La presente relazione si compone di n.24 pagine.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione li 24.09.2021

In fede

Il C.T.U.

geom. Giuseppe Duranti