



## **Tribunale di Viterbo**

### *Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**Esecuzione Immobiliare n° 146/2019 R.G.E.**

**Giudice: Dott. ANTONINO GERACI**

**Creditore Procedente: CATTLEYA MORTGAGE FINANCE s.r.l.**

**Debitore: \*\*\*\*\***

**Custode giudiziario: Dott. Vincenzo PIZZICHETTI**

**Ctu: Arch. Enea CISBANI**

**allegato i: elaborato peritale versione privacy  
per l'Udienza del 25/02/2021**

## 1. Premessa

È in corso presso il **Tribunale di Viterbo**, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva immobiliare **n.146/2019 R.G.E.**, ad istanza della società **Cattleya Mortgage Finance s.r.l.**, con sede legale in Milano, via Vittorio Betteloni n.2, codice fiscale e partita I.V.A. 10559130967, rappresentata e assistita nella procedura esecutiva in narrativa dall'**Avvocato Irene Desolina Brolo**, c.f. BRLRDS65P64F205U, del Foro di Milano ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Largo Richini n.6; **Contro**  
\*\*\*\*\*.

Con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato il giorno **08/06/2019**, numero di repertorio \*\*\*, nei confronti del debitore \*\*\* e successivamente trascritto presso il *Servizio di Pubblicità Immobiliare* dell' Agenzia del Territorio di Viterbo in data **22/07/2019** ai numeri \*\*\* del registro generale e \*\*\* del registro particolare, la società **Cattleya Mortgage Finance s.r.l.**, con sede legale in Milano, via Vittorio Betteloni n.2, codice fiscale e partita I.V.A. 10559130967, chiedeva il **pignoramento immobiliare** sui diritti di proprietà per la quota di **1/1** del seguente **BENE**:

(\*\*\*\*\*)

Il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonino Geraci** nell'udienza del 22/10/2019, nominava il sottoscritto Arch. Enea Cisbani, Perito Estimatore nel presente procedimento, stabilendo al **31/10/2019** l'assunzione del relativo incarico e dei quesiti posti, mediante la predisposizione di una **perizia di stima** del compendio esecutato per l'udienza di vendita del **7 maggio 2020**.

In data **05/05/2020**, vista l'emergenza sanitaria *Covid-19* in atto, il Giudice dell'Esecuzione disponeva il rinvio dell'udienza di vendita al **25/02/2021**; altresì, in data **11/05/2020** concedeva al sottoscritto CTU **n.90** giorni per l'invio del presente elaborato peritale alle parti.

## 2. Mandato

Nel giuramento del **31/10/2019**, avanti il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonino Geraci**, il sottoscritto accettava l'incarico e con il giuramento di Rito riceveva il mandato di rispondere ai seguenti **Quesiti**:

**Quesito 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;

**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;

**Quesito 3**: consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

**Quesito 5**: acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

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

**Quesito 9:** verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo/ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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

**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;

**Quesito 15:** verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso, verifichi ai 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;

**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;

**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;

**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 ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**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 allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati

dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

**Quesito 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;

**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)

**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 gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**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'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;

**Quesito 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 consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 anche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

**Quesito 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;

**Quesito 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;

**Quesito 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 120 dal giuramento;

**Quesito 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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

**Quesito 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, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno 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;

**Quesito 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.

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

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

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;

Allegghi alla relazione: **a.** la planimetria del bene; **b.** la visura catastale attuale; **c.** copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; **d.** copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le

dichiarazioni rese dall'occupante; **e.** visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); **f.** copia atto di provenienza; **g.** quadro sinottico triplice copia; **h.** tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

**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, della 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 art. 111 della Costituzione) e solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché 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.

### 3. Inizio delle Operazioni Peritali.

L'inizio delle operazioni peritali ha avuto luogo il giorno 22 novembre 2019, in Orte, (Vt), nel compendio esecutato, a seguito della comunicazione inviata con Racc. R/R dal Custode Giudiziario Dott. Vincenzo Pizzichetti e dal sottoscritto CTU al debitore \*\*\*\*\*, (*Raccomandata 1* codice 05261369397-1 del 07/11/2019), non assistito legalmente nel presente procedimento.

A causa della irreperibilità del debitore in atti, il sopralluogo dell'immobile pignorato non è stato effettuato e rimandato ad altra data, previa formale comunicazione al titolare \*\*\*\*\*.

Perdurante l'irreperibilità del \*\*\*\*\* e nonostante i tentativi effettuati, il Custode Giudiziario inoltra al Signor Giudice dell'Esecuzione la richiesta di Accesso Forzoso nell'immobile esecutato, la quale veniva concessa con apposita Ordinanza in data 21/12/2019.

In data 24 gennaio 2020, alla presenza del debitore \*\*\*\*\*, del Custode Giudiziario Dott. Vincenzo Pizzichetti, assistito dalla Dott.ssa Sabrina Condurelli, del CTU Arch. Enea Cisbani, coadiuvati dalla **Polizia Locale** di \*\*\*\*\*, è stato effettuato l'accesso nell'immobile in esame al fine di rilevarne l'entità e la consistenza ai fini dell'elaborazione della presente perizia di Stima.

Il C.T.U. ha provveduto ad una ricognizione esterna ed interna dell'immobile oggetto di esecuzione, prendendone rilievo metrico e fotografico, per verificare la corrispondenza tra la situazione attuale e in atti.

*Il bene oggetto di provvedimento risulta così identificato:*

(\*\*\*\*\*)

Analoghe difficoltà ha comportato la richiesta di accesso alla documentazione urbanistica agli atti dell'Amministrazione Comunale di \*\*\*\*\*, a causa dell'emergenza sanitaria *Covid-19* in corso, ma soprattutto per la totale mancanza di collaborazione e di scarso rispetto delle disposizioni dell'autorità Giudiziaria nell'adempimento dei doveri d'ufficio, da parte del responsabile del Settore V *Urbanistica* del Comune di \*\*\*\*\*.

Il CTU ai fini della presente trattazione, ritiene essenziale ripercorrere le fasi che dopo n° 120 giorni, hanno portato all'acquisizione dei dati urbanistici relativi al bene in esecuzione.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico in oggetto, il sottoscritto CTU inviava in data 11 marzo 2020, al Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Orte l'istanza di accesso agli atti in narrativa, redatta secondo il modello vigente predisposto dall'Amministrazione Comunale.

(\*\*\*\*\*)

Con Ordinanza Sindacale \*\*\*\*\*, il Sindaco del Comune di \*\*\*\*\* vista l'emergenza sanitaria *Covid-19*, disponeva la chiusura degli uffici comunali dal 10 marzo al 03 aprile 2020.

Il CTU, dopo attenta lettura dell'Ordinanza, in data 19 marzo 2020 provvedeva ad inviare al Sindaco e al Responsabile della Trasparenza, una successiva richiesta rappresentando la possibilità che l'istanza di accesso potesse essere consentita o per via telematica o secondo altre modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, senza ricevere risposta alcuna.

(\*\*\*\*\*)

Il Giudice dell'Esecuzione, vista l'istanza del CTU relativa alla proroga del termine per l'invio dell'Elaborato Peritale alle parti, il 27 marzo 2020 concedeva il nulla-osta a causa dell'Emergenza Sanitaria in corso.

(\*\*\*\*\*)

In data 14 aprile 2020, il CTU al fine di facilitare la ricerca degli atti urbanistici autorizzativi, provvedeva all'invio al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica \*\*\*\*\* di una nota tecnica integrativa, fornendo del compendio eseguito la sintesi cronologica delle proprietà succedutesi nel possesso dell'immobile in atti e la planimetria catastale redatta dal Geometra \*\*\*\*\* e depositata all'Agenzia del Territorio di Viterbo con protocollo \*\*\*\*\*; Esponendo, inoltre, quanto segue:

(\*\*\*\*\*)

Il 04 maggio 2020, il Giudice dell'Esecuzione in ottemperanza alle disposizioni del Presidente del Tribunale di Viterbo e della vigente normativa in materia di emergenza *Covid-19*, disponeva il rinvio dell'Udienza di Vendita del bene eseguito al 25 febbraio 2021.

In data 10 maggio 2020, infine, il Giudice dell'Esecuzione vista la formale istanza presentata dal CTU, concedeva al sottoscritto n.90 giorni per l'invio del presente Elaborato Peritale alle parti in causa.

Il 14 maggio 2020, il CTU inviava al responsabile dell'ufficio urbanistica una nuova e circostanziata richiesta dei documenti urbanistici ribadendone la notevole valenza giudiziaria, senza ricevere dall'ufficio competente alcuna risposta o motivato rilievo tecnico, secondo i canali istituzionali.

In data 12 giugno 2020, vista la mancata trasmissione degli atti urbanistici da parte del Comune di \*\*\*\*\*, il CTU inoltrava al Giudice dell'Esecuzione, formale istanza esponendo che in mancanza dei suddetti documenti urbanistici, il sottoscritto non poteva procedere alla definitiva stesura del presente elaborato.

Il giorno 8 luglio 2020, il Giudice dell'Esecuzione inviava al sottoscritto CTU l'incarico di sollecitare l'ente comunale all'*adempimento dei doveri d'ufficio*; disposizione che il CTU, sentito il Custode Giudiziario Dott. Vincenzo Pizzichetti, inviava al dirigente \*\*\*\*\* e alle parti in causa, stabilendo, inoltre, al 13 luglio 2020 l'incontro presso gli uffici comunali in Orte per il ritiro della documentazione urbanistica.

Il giorno 11 luglio 2020, l'Arch. \*\*\*\*\* trasmette al CTU la seguente comunicazione: \*\*\*\*\*.

Il CTU, in pari data, risponde che in merito al confermato incontro presso l'ufficio competente del \*\*\*\*\*, qualora venisse accertata l'inesistenza di atti urbanistici autorizzativi relativi all'immobile pignorato, richiede al responsabile dell'ufficio urbanistica la sottoscrizione di una formale dichiarazione che attesti \*\*\*\*\*.

Lunedì \*\*\*\*\*, alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Vincenzo Pizzichetti; \*\*\*\*\* consegna al CTU i documenti autorizzativi del compendio esecutato, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna.

^^^^^^

*Letti gli atti del Pignoramento, verificati lo stato e la condizione dei luoghi; analizzati i dati e reperiti i documenti tecnici; espletati, infine, i necessari e dovuti accertamenti presso i Pubblici Uffici, il sottoscritto C.T.U., è in grado di sottoporre al Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonino GERACI**, i risultati contenuti nella presente perizia estimativa con relativi allegati.*

## ***RISPOSTA AI QUESITI.***

### **Quesito 1.**

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., in particolare la seguente *certificazione notarile* di seguito elencata:

(\*\*\*\*\*)

### **Quesito 2.**

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente CTU, all'atto dell'acquisizione della copia del fascicolo d'ufficio, si è potuta constatare la presenza e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. .

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di espropriazione, con i seguenti *riferimenti catastali*:

(\*\*\*\*\*)

L'intestazione del suddetto bene presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, corrisponde all'attuale proprietà degli immobili, intestati a: \*\*\*\*\*.

### **Quesito 3.**

Relativamente all'unità immobiliare in narrativa di cui al quesito n.2, i Passaggi di Proprietà risultano così attuati:

(\*\*\*\*\*)

#### **Quesito 4.**

Sugli immobili esegutati il CTU consultati i registri immobiliari e le visure catastali, ha rilevato le seguenti formalità pregiudizievoli:

(\*\*\*\*\*)

#### **Quesito 5.**

Ai fini della corretta ed univoca identificazione catastale dei beni in narrativa, presso l'Agazia del Territorio di Viterbo, sezione Catasto Fabbricati, sono state acquisite le necessarie mappe censuarie, (*visure e planimetrie catastali*), parte integrante della presente relazione, di seguito elencate:

(\*\*\*\*\*)

#### **Quesito 6.**

Dalla verifica svolta presso i Pubblici Uffici, l'immobile esegutato alla data del 24/01/2020 è di proprietà di:

(\*\*\*\*\*)

#### **Quesito 7.**

La ricognizione tecnica, strutturale ed impiantistica del compendio in esame, è stata regolarmente effettuata il giorno 24/01/2020, alla presenza del debitore \*\*\*\*\*, del Custode Giudiziario Dott. Vincenzo Pizzichetti, assistito dalla Dott.ssa Sabrina Condurelli, del CTU Arch. Enea Cisbani, coadiuvati dalla Polizia Locale di \*\*\*\*\*.

## 7.1 il fabbricato residenziale.

L'immobile pignorato è collocato all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, posto nel *Centro Storico* di \*\*\*\*\*, (Vt), alla confluenza tra via Gramsci, via Mazzini, via Milazzo n.4 e prospettante piazza della Libertà.

Il fabbricato - composto da n° 5 piani, (*terra, primo, secondo, terzo, quarto*), a destinazione abitativa - è così realizzato:

- *Struttura di fondazione del tipo continua in muratura portante;*
- *Muratura portante costituita da blocchetti di forma regolare di materiale lapideo, spessore medio cm. 60,00, intonacata sul lato interno ed esterno sul prospetto principale su piazza della Libertà (già Vittorio Emanuele II); ad eccezione dei prospetti su via Milazzo e via Mazzini che si caratterizzano per una muratura a faccia/vista;*
- *Solai lignei del tipo a travi portanti e travetti secondari, nervature metalliche di irrigidimento, riempimento in calcestruzzo e struttura finale di rifinitura con pavimento;*
- *Tetto in parte a terrazza e a falda inclinata, con idoneo manto di copertura;*
- *Gli infissi esterni di porte e finestre sono del tipo ligneo, conformi alla normativa tecnica vigente.*

L'edificio è parte integrante di un comparto urbano di forma poligonale, costituito da singole particelle edilizie, risalenti al sec. XIII, come chiaramente attestato dalla tipologia architettonica degli edifici e soprattutto dalla tessitura "*a giunti sfalsati*" e dal tipo di lavorazione dei singoli conci di materiale lapideo costituenti la muratura portante.

La facciata principale prospetta piazza della Libertà, a poca distanza dalla *Concattedrale di Santa Maria Assunta*, (1721), il centro per eccellenza della città di \*\*\*\*\*, risultando ottimamente posizionato sul versante nord/est e fruendo così di un ottimale soleggiamento ed arieggiamento.

L'edificio è stato recentemente restaurato ed è stata riscontrata la presenza in opera di tiranti in acciaio con capochiave, al fine di garantire la stabilità delle strutture murarie e la relativa idoneità statica.

A giudizio del C.T.U., il Fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione e sulla base delle indagini effettuate non è stato riscontrato nessun fenomeno fessurativo, (lesioni), in atto nella struttura muraria portante.

## **7.2 Il bene esecutato (2005 – 2020).**

**L'ingresso principale dell'edificio è posizionato in via Milazzo n°4, in corrispondenza della particella 1122 del foglio 36.**

La scala condominiale interna, a rampa continua, conduce all'ingresso dell'unità immobiliare esecutata posta al **piano secondo**.

- **Piano Secondo**: si accede all'immobile dall'ingresso principale costituito da un portoncino di tipo blindato, con impianto citofonico; risulta costituito da un unico ambiente di forma trapezoidale di ml. 4,30 x 10,68, per una superficie calpestabile di **mq. 45,58** e altezza utile interna di **ml. 3,60**; nell'ambiente in esame è collocato l'**angolo cottura** con camino e il **servizio igienico** di ml. 1,80 x 2,80, completo delle apparecchiature igienico-sanitarie; alla dx. dell'ingresso principale, è collocata la scala a doppia rampa che conduce al piano terzo; il **quadro elettrico generale** è collocato in corrispondenza del disimpegno dell'ingresso.

L'ambiente si caratterizza per l'inusuale altezza superiore ai 3,00 ml., tipica degli edifici del sec. XIII e per le travature lignee originali del solaio del piano terzo, lasciate a vista e ottimamente restaurate; di particolare rilevanza estetica l'affaccio su piazza della Libertà con vista sulla Concattedrale di Orte, come pure il recupero di porzioni di muratura medioevale e di una tipica "*nicchia*" adibita alla conservazione di alimenti.

I **dati metrici** principali del piano secondo, risultano:

la *superficie utile totale* (S.U.T.) è di **mq. 45,58** per una altezza utile interna di **ml. 3,60**;

la *superficie esterna lorda* (S.E.L. – comprendente le murature perimetrali spessore cm. 90,00), è di **mq. 68,58**.

- **Piano Terzo**: vi si accede dalla scala del piano secondo, che al pianerottolo intermedio presenta una porzione di muratura a faccia/vista dell'originario edificio medioevale; risulta costituito da **n° 2 camere da letto**, rispettivamente di ml. 2,40 x 4,10 e ml. 4,45 x 4,31, quest'ultima con locale adibito a **cabina/armadio, vasca idromassaggio** e con vista panoramica su piazza della Libertà e la Concattedrale di Orte; il **servizio igienico** principale, di m. 2,40 x 1,83, è completo delle apparecchiature igienico-sanitarie; sul disimpegno, infine, sono posti gli ingressi agli ambienti descritti e la scala metallica a rampa circolare che conduce al piano quarto.

I **dati metrici** principali del piano terzo, risultano:

la *superficie utile totale* (S.U.T.) è di **mq. 46,89** per una altezza utile interna di ml. 3,20;

la *superficie esterna lorda* (S.E.L. – comprendente le murature perimetrali spessore cm. 90,00), è di **mq. 67,86**;

- **Piano Quarto**: la scala a chiocciola del piano terzo conduce, infine, al **terrazzo** di ml. 4,20 x 4,80, (*superficie utile* **mq. 20,16**), con vista sul *Centro Storico* di Orte; in corrispondenza del suddetto piano è posto un **locale sottotetto** adibito a **ripostiglio**, altezza media ml. 1,40, caratterizzato dalle antiche travi lignee a vista della copertura del fabbricato residenziale;
- **Confini**: l'immobile confina a Nord con piazza della Libertà; Sud, con le particelle 1083 e 1095; Est, con via Mazzini; Ovest, infine, con la particella 1122.

(\*\*\*\*\*)

***L'unità abitativa descritta, presenta le seguenti caratteristiche:***

- *risulta interamente pavimentata con mattonelle in grès porcellanato e maiolicati l'angolo cottura e il servizio igienico;*
- *le pareti sono intonacate alla regola dell'arte e tinteggiate di colore chiaro;*
- *gli infissi interni delle porte sono del tipo ligneo, di ottima fattura;*
- *i servizi igienici, di pregevole fattura artigianale ed eseguiti alla regola dell'arte, risultano pavimentati, maiolicati, nonché completi di box/doccia, delle apparecchiature igienico-sanitarie e delle relative rubinetterie;*
- *l'angolo cottura, con camino, è dotato degli idonei allacci alla rete idrica pubblica e degli scarichi delle acque reflue;*
- *la porta d'ingresso è costituita da portone ligneo blindato e di apparecchio citofonico;*
- *l'impianto elettrico è conforme alla legge 46/'90;*
- *l'altezza utile interna è così individuata: piano secondo **ml.3,60**; piano terzo **ml.3,20**.*

A parere del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature; degli infissi interni ed esterni; dei pavimenti e rivestimenti in uso; infine, degli impianti tecnologici esistenti, l'unità immobiliare si presenta in OTTIME condizioni di manutenzione e conservazione.

**Riepilogo dei Dati Planimetrici.**

I **dati metrici** principali dell'abitazione costituita dal piano terra e dal piano primo, risultano:

la *superficie utile totale* (S.U.T.) è di **mq. 92,47**;

la *superficie esterna lorda* (S.E.L. – comprendente le murature perimetrali spessore cm. 40,00 del piano secondo + terzo + quarto), è di mq. **136,14**;

la *superficie utile totale* (S.U.T.) del **Terrazzo** è di **mq. 20,16**;

### **7.3 Violazioni urbanistiche dell'unità immobiliare.**

Sulla base degli accertamenti eseguiti in data 13/07/2020 presso l'Ufficio Urbanistica, l'unità residenziale in esame non è soggetta a violazioni urbanistiche penalmente perseguibili.

### **7.4 la dichiarazione di agibilità dell'immobile.**

Dalle indagini espletate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di \*\*\*\*\*, (Vt), non risulta depositato, per l'unità immobiliare in esame, il Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n° 380/2001.

### **7.5 esistenza di eventuali sanatorie edilizie.**

Come sopra analizzato, a seguito delle indagini effettuate relative all'accertamento dello stato di regolarità urbanistica del bene esecutato e del fabbricato esistente di cui è parte integrante, agli atti dell'Amministrazione Comunale di Orte non risultano protocollate pratiche di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive disposizioni legislative.

### **7.6 formalità, vincoli e oneri condominiali.**

Non è stata riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri condominiali di qualsiasi natura e genere gravanti sul bene in narrativa.

Si ritiene, pertanto, che non vi siano ostacoli opponibili alla vendita.

### **7.7 normativa di edificabilità e cessioni di cubature.**

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Orte, l'area urbana ove ricade il bene pignorato, è soggetta al seguente **Strumento Urbanistico**: l'immobile in esame ricade in **Zona "A"** - *Centro Storico*, così come descritto dalla **Variante Generale al Piano Regolatore Generale** del Comune di \*\*\*\*\* approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 04.02.2008; n. 7 del 20.02.2009 e n. 6 del 31.03.2010 e successiva deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 5 settembre 2013,

n. 271; l'immobile, infine, è sottoposto alle disposizioni tecniche dell'**Art.13** "zone territoriali omogenee di tipo A", contenuto nelle "Norme Tecniche d'Attuazione" della Variante Generale al Piano Regolatore Generale, sopra descritto.

L'area è sottoposta ai seguenti Vincoli:

- **Vincolo Paesistico**, ai sensi del *Piano Territoriale Paesistico Regionale*, ambito territoriale n° 4 "Valle del Tevere", approvato dalla Legge Regionale del Lazio n. 24 del 06/07/1998;
- **Zona Sismica di Grado 2b**, soggetta alle prescrizioni tecniche della Legge 02/02/1974 n° 64 "opere in cemento armato" e del Regolamento Regionale 13 luglio 2016 n. 14;
- **Vincolo Idrogeologico**, ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923.

Il bene pignorato, infine, non è soggetto ad alcun tipo di vincolo artistico, storico ed archeologico, ai sensi della legge n. 1089 /1939.

### **7.8 superfici e volumi dell'immobile pignorato.**

Sulla base dei rilievi compiuti, i dati tecnici principali sono così stabiliti

- *Volume edificato totale*: **mc. 925,75**
- *Superficie lorda* (abitativo piano secondo + piano terzo + piano quarto): **mq. 136,14**

### **7.9 il Decreto Ministeriale del 1975 (D.M.1975).**

Il **Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975**, "norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia", stabilisce "che per ogni locale costituente l'abitazione la superficie finestrata apribile, (sigla SFA), al fine di garantire la normale areazione salubrità degli ambienti, non potrà essere inferiore ad **1/8** della superficie calpestabile (sigla SCE)"; il legislatore, successivamente, ha poi escluso dal computo la superficie apribile relativa alle porte d'ingresso all'unità abitativa stessa; la normativa predetta garantisce,

dunque, le ottimali condizioni di vivibilità di una unità residenziale.

La verifica dell'importante normativa negli ambienti oggetto della presente perizia, è la seguente:

- **Requisito minimo di superficie:** l'unità abitativa avente una consistenza di 5,5 Vani e una superficie utile di mq. 92,47, risulta ottimale per un nucleo familiare composto da n° 4/5 componenti;
- **Altezza minima interna:** l'altezza utile di **ml. 3,60** del piano secondo e di **ml. 3,20** del piano terzo risulta ampiamente conforme e superiore all'altezza minima stabilita dal decreto ministeriale di ml. 2,70;
- **Riscaldamento:** l'alloggio è dotato di idoneo impianto di riscaldamento, conforme alla normativa tecnica vigente;
- **Umidità:** nelle attuali condizioni d'uso e occupazione dell'alloggio, le superfici delle pareti interne **non presentano** tracce di condensazione permanente;
- **Illuminazione:** tutti i locali della residenza fruiscono di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso; il servizio igienico del piano secondo non dispone di apertura verso l'esterno, mentre quello del piano secondo è dotato di finestra posta sul solaio di copertura;
- **Ventilazione:** tutti gli ambienti fruiscono di ventilazione naturale adeguata, ad eccezione del servizio igienico del piano secondo che non disponendo di apertura verso l'esterno, risulta dotato di impianto di areazione e aspirazione dei vapori di condensazione;
- **Bagni:** l'unità abitativa è composta da **n. 2** servizi igienici, completi delle apparecchiature igieniche previste dalla normativa tecnica vigente;
- **Rete Idrica:** l'unità abitativa per la fornitura di acqua potabile risulta allacciata all'acquedotto pubblico gestito dal Comune di Orte;
- **Scarico acque reflue:** l'unità in esame risulta collegata al **sistema fognario pubblico** del Comune di \*\*\*\*\*.

Sulla base del rilievo metrico e funzionale compiuto ed analizzato lo stato dei luoghi, il C.T.U. dichiara l'unità abitativa in atti, IDONEA sotto l'aspetto igienico e sanitario e rispetta le prescrizioni ministeriali del D.M. 1975 relative ai parametri per gli immobili da destinare a civile abitazione.

#### **7.10 situazione urbanistica dell'area.**

Il contesto urbano in cui è collocato il bene in esecuzione, si contraddistingue per il buon livello della rete viaria e dei principali servizi, (uffici pubblici e negozi), collocati nella zona centrale di \*\*\*\*\*.

La dotazione dei *parcheggi pubblici* sulle vie adiacenti al fabbricato residenziale risulta ampiamente sufficiente rispetto alla popolazione residente e ai mezzi esistenti.

#### **Quesito 8.**

Relativamente all'unità immobiliare in narrativa **non sussiste** la conformità tra la descrizione attuale del bene, (*dati catastali e censuari*), e quella contenuta nell'atto di **pignoramento immobiliare**.

Tuttavia, i dati catastali indicati nel pignoramento pur **non corrispondendo** a quelli attuali, individuano l'immobile esecutato, le cui variazioni cronologiche di Proprietà e Catasto sono state identificate e descritte nel **Quesito n.3** della presente perizia.

Il CTU doverosamente segnala al Signor Giudice dell'Esecuzione, che nell'atto di **pignoramento** l'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Orte al Foglio **36** particella **1080** subalterno **3** via Milazzo n. 4 piano 2-3-4, Zona Censuaria 1, **Categoria A/4**, classe **4**, vani **5,5**, **rendita € 298,25**, mentre nella **nota** di **trascrizione** del pignoramento, è riportato in via Milazzo n. 4 piano 2-3-4, Foglio **36**, particella **1080**, subalterno **3**, **Categoria A/2**, vani 5,5.

Il CTU rileva, inoltre, che la **Certificazione Notarile** depositata dal Creditore Procedente, indica l'attuale identificazione catastale in vigore dal **31/05/2007**: Comune di Orte, (vt), foglio 36 particella 1080 sub 3, via Milazzo n.4, piano 2-3-4, Zona Censuaria 1, **Categoria A2**, Classe 2, Vani 5,5, Rendita euro 411,87.

**Quesito 9.**

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto CTU ha verificato la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nell'Atto di Provenienza del 26/10/2006, con quella desunta dalla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato dei luoghi rilevati nell'accesso dell'immobile in atti.

**Quesito 10.**

Il bene sottoposto a pignoramento, come da verifica eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, risulta regolarmente censito e non si rende necessario eseguire alcuna variazione catastale.

Come accertato dal CTU, infine, gli immobili contigui conservano autonomi identificativi catastali.

**Quesito 11.**

(\*\*\*\*\*)

**Quesito 12.**

A parere del CTU, non si rende necessario eseguire alcuna variazione per l'aggiornamento del **Catasto**.

**Quesito 13.**

Relativamente all'unità immobiliare in narrativa, lo Strumento Urbanistico Comunale vigente prevede le seguenti utilizzazioni:

Abitazione al piano secondo, terzo e quarto: Destinazione Abitativa.

#### **Quesito 14.**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU in data 13/07/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di \*\*\*\*\*.

Il CTU doverosamente segnala che la denuncia di inizio attività risulta mancante dell'elaborato grafico attestante la situazione dell'immobile prima e dopo i lavori e carente di adeguati dati tecnici volti all'identificazione planimetrica delle particelle 284 sub 5 del foglio 36 e 285 sub 3 del foglio 36 (bene pignorato), indicate nelle Relazione Tecnica allegata al progetto.

Il tecnico incaricato al termine dei lavori procedeva al deposito presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo con protocollo \*\*\*\*\*.

#### **14.1 procedura urbanistica ed amministrativa per la presentazione del certificato di agibilità.**

La normativa urbanistica comunale e nazionale vigente, individua il seguente **Iter amministrativo** per la redazione e presentazione del **Certificato di Agibilità**: a totale carico dell'aggiudicatario della porzione eseguita, la presentazione al Comune di Orte di una richiesta di **Segnalazione Certificata di Agibilità** ai sensi dell'**art.24 del D.P.R. n. 380/2001**, entro il termine di 120 giorni dalla data di trasferimento dell'immobile, redatta da professionista abilitato e corredata dai seguenti **elaborati progettuali**:

- Attestazione di asseverazione delle condizioni di **sicurezza**;
- Documentazione relativa al **collaudo statico** opere strutturali;
- Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle **barriere architettoniche**;
- **Documentazione catastale** aggiornata;

- Documentazione relativa alla **sicurezza degli impianti** quali certificazioni di conformità e collaudo;
- Documentazione relativa all'**isolamento termico e certificazione APE**;
- Documentazione relativa al rispetto delle norme **prevenzione incendi** (D.P.R. 1/8/2011 n° 151);
- Documentazione relativa all'**anagrafe delle unità immobiliari**;
- Documentazione relativa agli **allacciamenti impiantistici**;
- Documentazione relativa al rispetto delle norme in materia di **inquinamento acustico**.

Pagamento di una **sanzione pecuniaria** pari a € **516,00** ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

**Parcella** del Tecnico Incaricato: € **2.800,00** + I.V.A. a norma di Legge + Oneri Previdenziali.

#### **Quesito 15.**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, risulta che l'immobile in narrativa non è oggetto di istanze di Condono Edilizio.

#### **Quesito 16.**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso i pubblici uffici - Agenzia del Territorio di Viterbo e Ufficio Urbanistica del Comune di \*\*\*\*\*, risulta che l'immobile esecutato non è gravato da Censo, Livello o Uso Civico e non è stato oggetto di affrancazione.

#### **Quesito 17.**

La gestione del bene in atti deve essere distinta in **due fasi**: manutenzione ordinaria del fabbricato di cui fa parte il bene in narrativa; manutenzione ordinaria del bene stesso in esecuzione.

### ***Manutenzione del fabbricato residenziale:***

- *Manutenzione ordinaria di tipo annuale*, dei **prospetti esterni** su via Milazzo, via Mazzini e piazza della Libertà, consistenti nel ripristino dell'intonaco ammalorato e della vernice superficiale;
- *Manutenzione ordinaria di tipo annuale*, degli **infissi lignei esterni** mediante verifica dei giunti metallici ed eventuale sostituzione, carteggiatura e tinteggiatura finale;
- *Manutenzione ordinaria di tipo annuale*, della **copertura** a falda inclinata esistente, consistente nella verifica del manto di copertura con sostituzione dei conci deteriorati, riparazione e/o sostituzione dei canali di gronda e dei discendenti esistenti.

Il CTU valuta in € **5.500,00** annue, le spese di gestione menzionate.

### ***Manutenzione del bene esecutato:***

- *Manutenzione ordinaria di tipo annuale*, dei prospetti interni consistenti nel ripristino dell'intonaco ammalorato e della vernice superficiale;
- *Manutenzione ordinaria di tipo annuale*, degli impianti tecnologici esistenti: elettrico, idraulico e fognario.

Il CTU valuta in € **1.200,00** annue, le spese di gestione menzionate.

Come accertato dal CTU, **non esiste** nel fabbricato in cui è posto l'immobile esecutato, un **Condominio** regolarmente costituito, diretto da un amministratore. Il CTU segnala che nel sedime del fabbricato in esame ove ricade l'unità esecutata, è presente un'altra porzione immobiliare posta al piano primo attualmente occupata da uno studio medico e varie attività commerciali poste al piano terra.

### **Quesito 18.**

Relativamente all'unità immobiliare in esame dotata di singola ed autonoma identificazione catastale, Il CTU prevede per la sua vendita la formazione di un **Unico Lotto** di Vendita.

### **Quesito 19.**

Relativamente all'unità immobiliare sottoposta a procedura giudiziaria il Lotto di Vendita è in capo al debitore esecutato \*\*\*\*\*.

Il suddetto bene per evidenti ragioni di destinazione d'uso, consistenza, disposizione e ubicazione, **NON RISULTA DIVISIBILE** in più lotti o quote di proprietà.

### **Quesito 20.**

L'immobile risulta occupato dal **debitore esecutato \*\*\*\*\***, (**terzo Proprietario**), come accertato in data **24 gennaio 2020** nel sopralluogo di primo accesso nel compendio pignorato sito nel Comune di Orte in via Milazzo n.4, avvenuto alla presenza del **Custode Giudiziario** Dott. Vincenzo Pizzichetti, assistito dalla Dott.ssa Sabrina Condurelli, del **CTU Arch. Enea Cisbani**, coadiuvati dalla **Polizia Locale** di Orte, al fine di rilevarne l'entità e la relativa consistenza.

Successivamente il Comune di Orte, **Ufficio Anagrafe**, trasmetteva al CTU il **Certificato di Residenza** di \*\*\*\*\* , con Prot. **0005438** del **25/03/2020** Titolo **12**, Classe **2**, Fascicolo **7**, dal quale si rileva che il debitore esecutato risiede in **via Milazzo n.4**.

La residenza del \*\*\*\*\* , (**terzo Proprietario**), in via **Milazzo n.4**, veniva, inoltre, accertata dal CTU mediante l'invio delle seguenti comunicazioni con avvenuta attestazione da parte del **Debitore**: Racc. R/R n.149995437636 del 23/12/2020; Racc. R/R n.149995437624 del 11/01/2021; Racc. R/R n.154713258295 del 25/01/2021; Infine, da accertamenti compiuti dal CTU presso la Stazione Carabinieri di Orte, Compagnia CC di Civita Castellana.

Eseguite le necessarie verifiche presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo e il locale Comando della Polizia Municipale, il CTU ha accertato l’inesistenza di eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

Come esposto nel Quesito n.3 della presente perizia, per atto di compravendita del **26/10/2006** la proprietà del bene veniva trasferita da \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, (**terzo proprietario**), diventandone proprietario al 1/1; **tuttavia, è doveroso precisare che \*\*\*\*\*.**

#### **Quesito 21.**

Il CTU esaminati casi analoghi desunti dai dati pubblicati dalle **agenzie immobiliari** site nel comune di Orte e nei centri urbani limitrofi e tenuto conto della superficie residenziale, nonché dallo stato delle finiture esistenti, determina per l’immobile esecutato il seguente **Valore Locativo**:

*Abitazione al piano secondo, terzo e quarto con terrazzo € 550,00 mensili, senza Oneri Condominiali.*

#### **Quesito 22.**

L’immobile, come da verifiche effettuate dal CTU presso i pubblici uffici e l’ufficio Anagrafe del Comune di Orte, non risulta formalmente assegnato al coniuge e agli eredi legittimi del debitore esecutato.

#### **Quesito 23.**

In relazione agli accertamenti svolti dal CTU presso i competenti uffici, sull’immobile oggetto di esecuzione, non risultano sussistere formalità e/o vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di natura edificatoria del bene e sulla garanzia ipotecaria.

L’immobile esecutato, infine, non è gravato da Censo, Livello o Uso Civico e non è stato oggetto di affrancazione.

## **Quesito 24.**

Come indicato dal quesito si tratta di determinare il **Valore Venale** dell'immobile, cioè quel valore che in una libera contrattazione di mercato tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Nel caso specifico il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno valutare l'immobile eseguito attraverso la **valutazione diretta** sulla base del **valore** stabilito dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, che riconosce ad immobili in ottimo stato conservativo, ubicati nella medesima zona, un valore massimo pari ad **€1.550,00** (2° semestre 2020).

### **24.1 Valori del Mercato Immobiliare.**

Nel valutare le specifiche condizioni del compendio in esame è necessario fare riferimento a fattori specifici che possono influenzare positivamente o negativamente il valore medio dell'immobile in narrativa:

#### ***Fattori ascendenti:***

- *Zona ottimale per residenze con sviluppo del fabbricato su strade a scarso traffico veicolare;*
- *Presenza dei servizi essenziali quali uffici e negozi;*
- *Portoncino blindato d'ingresso in legno massello pregiato e dotato di impianto citofonico;*
- ***Elevati standard abitativi di assoluta qualità;***
- *Infissi interni ed esterni in legno tamburato, di elevata fattura artigianale;*
- *Pavimenti realizzati in grès porcellanato di prima scelta, posti in opera secondo la regola dell'arte: a spina di pesce nel piano secondo e a giunti sfalsati nel piano terzo, secondo le tipologie in uso negli edifici antichi;*
- *Servizi igienici dotati di apparecchi igienici e rubinetterie di elevata qualità, di primarie aziende del settore;*

- **Elevato livello delle finiture esistenti**, come la cabina/armadio e la vasca idromassaggio nella camera da letto principale del piano terzo;
- Altezza utile interna **superiore** agli standard vigenti e ottimale per l'areazione, l'estetica e la visibilità degli spazi interni;
- Presenza di un **terrazzo panoramico** con annesso locale ripostiglio, con ampia vista sul centro storico di Orte e la Valle del Tevere.

**Fattori discendenti:**

- Assenza dell'ascensore nel fabbricato di pertinenza;
- Scala condominiale di modeste dimensioni ed ingombro, dunque disagiata, ma pregevole nella tipologia architettonica del sec. XIII rimasta intatta ed inalterata.

Sulla base di quanto esposto, si assume un valore di mercato pari a **€ 1.550,00/mq** applicabile all'**Abitazione**.

Come chiarito precedentemente nel Quesito n.3 e Quesito n.8, è presente il locale ad uso Cantina di pertinenza del bene in narrativa, censito al Catasto Fabbricati di Orte, foglio 36 particella 1118 sub 6, piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria B8, Classe 2, Consistenza mc. 32, Superficie Catastale mq. 19,00, Rendita euro 66,11.

Il suddetto bene, pur non essendo sottoposto alla presente procedura esecutiva, a parere del CTU deve essere compreso nella definitiva formulazione del Quadro Sinottico e del successivo decreto di Trasferimento dell'Immobile.

**24.2 Stima del Compendio attraverso la Valutazione Diretta.**

**Il Valore dell'immobile è il seguente:**

Mq. 136,14 x € 1.550,00/mq = **€ 211.017,00**

**Valore del Terrazzo:**

Mq. 20,16 x € 250,00/mq = € 5.040,00

**Valore parziale dell'immobile:**

€ 211.017,00 + € 5.040,00 = € 216.057,00

**Detrazione degli importi occorrenti per la sanzione amministrativa e la redazione del certificato di collaudo:**

€ 216.057,00 - € 2.800,00 - € 516,00 = € 212.741,00

**Valore finale di Stima: € 212.741,000**

### **24.3 Quadro Sinottico del Compendio Esecutato.**

#### **LOTTO UNICO**

Comune di Orte, (Vt), appartamento in fabbricato residenziale, con ingresso unico in Via Milazzo n.4, censito nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio **36**, particella **1080 sub 3**, Categoria **A2**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**, Superficie Catastale **mq. 141,00**, piani 2-3-4, Rendita € **411,87**, indirizzo via Milazzo n.4; intestata a: \*\*\*\*\*.

Comprende e non è sottoposto ad esecuzione, un locale ad uso **Cantina**, di pertinenza del bene in narrativa, censito al Catasto Fabbricati di Orte al foglio 36 particella 1118 sub 6, piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria B8, Classe 2, Consistenza mc. 32, Superficie Catastale mq. 19,00, Rendita euro 66,11.

L'immobile, edificato con con **Denuncia di inizio attività** ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380/2001, presentata al Comune di Orte, (vt), con protocollo n° **3585** del **14/04/2005**, a firma del Geometra **Daniele Topino** iscritto al n° 1176 del Collegio dei Geometri di Viterbo, risulta priva del **Certificato di Agibilità**: a totale carico dell'aggiudicatario della porzione eseguita, la presentazione al Comune di Orte del **versamento** della sanzione amministrativa di € **516,00** ai

sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e della richiesta di **Segnalazione Certificata di Agibilità** ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n. 380/2001 redatta da professionista abilitato e corredata dai seguenti **elaborati progettuali**:

- Attestazione di asseverazione delle condizioni di **sicurezza**;
- Documentazione relativa al **collaudo statico** opere strutturali;
- Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle **barriere architettoniche**;
- **Documentazione catastale** aggiornata;
- Documentazione relativa alla **sicurezza degli impianti** quali certificazioni di conformità e collaudo;
- Documentazione relativa all'**isolamento termico e certificazione A.P.E.**;
- Documentazione relativa al rispetto delle norme **prevenzione incendi** (D.P.R. 1/8/2011 n° 151);
- Documentazione relativa all'**anagrafe delle unità immobiliari**;
- Documentazione relativa agli **allacciamenti impiantistici**;
- Documentazione relativa al rispetto delle norme in materia di **inquinamento acustico**.

**Valore Finale di Vendita:**

**€ 212.741,000**

**Quesito 25.**

Il **Valore di Stima** dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stato elaborato secondo i riferimenti condivisi della letteratura tecnica specializzata e della prassi operativa consolidata.

Le superfici sono state desunte dal **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo del bene in narrativa.

I Riferimenti utilizzati quali la norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie di un immobile ad uso residenziale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (O.M.I.), curato dall'Agenzia del Territorio di Viterbo, convergono e fanno riferimento al principio base stabilito dal DPR n°138 del 23/03/1998, che assume il **Metro quadro** di superficie catastale, quale unità di misura degli immobili a destinazione ordinaria.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'O.M.I. di cui all'allegato n°2 "*istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*", tratti dal manuale tecnico della Banca Dati.

**I Criteri generali di Valutazione** sono stati:

1. È stato computata la *Superficie Residenziale*, pari alla somma delle superfici dei singoli ambienti costituenti l'abitazione, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni, (divisori), e perimetrali, (muri portanti), al fine di determinare la **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**;
2. Nella determinazione della **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**, non sono state misurate le superfici di pertinenze esclusive quali balconi, terrazzi e cortili;
3. E' stato determinato il **Volume Edificato**, pari al prodotto della **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**, per l'altezza utile interna del piano terra e piano primo;
4. E' stata stimata la **Superficie Finestrata Apribile, (S.F.A.)**, risultante dalla somma delle superfici apribili effettive delle finestre presenti nell'abitazione e nel magazzino, per la verifica di conformità del Decreto Ministeriale 1975.



che in modalità telematica PCT; all'interno della busta telematica depositata dal CTU l'atto principale sarà costituito dalla presente relazione in versione integrale e in versione privacy.

### **Quesito 31.**

Come da Disposizioni ricevute nell'incarico del 31/10/2019 il sottoscritto CTU interverrà all'Udienza di Vendita del 25/02/2021 e a tutte quelle che saranno disposte dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

### **Quesito 32.**

Il CTU provvederà, inoltre, al deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato - sia in forma cartacea debitamente rilegato che in modalità telematica PCT; in versione privacy, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia una copia della presente relazione priva delle generalità del Debitore Esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

### **Quesito 33.**

Il CTU depositerà presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la Documentazione Fotografica del compendio esecutato - sia in forma cartacea debitamente rilegata che in modalità telematica PCT - redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati, priva di immagini che possano contenere elementi o altri dati idonei a rivelare l'identità del Debitore Esecutato. Il CTU, infine, provvederà a redigere su apposita scheda e in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del Bene in esame contenente gli elementi dal quesito 1 al quesito 6 dell'Ordinanza nonché alla compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'Ordinanza di Vendita.

Il CTU allega al presente elaborato: **a.** la planimetria del bene; **b.** la visura catastale attuale; **c.** copia dello strumento urbanistico vigente; **d.** copia del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le

dichiarazioni rese dall'occupante; **e.** visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); **f.** copia atto di provenienza; **g.** quadro sinottico in triplice copia; **h.** descrizione del bene; **i.** perizia in versione privacy; **l.** fotografie lotto unico.

**il CTU in esecuzione dell'autorizzazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto:** ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e ogni altro 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, della 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; ha richiesto al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

**Infine, il CTU ha preso atto, che:**

- *le operazioni sono state eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione e ritardo;*
- *le stesse sono state portate a termine con la massima puntualità e senza ostacolo alcuno, da parte dei soggetti in causa;*
- *la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese e rende necessario provvedere al suo completamento.*

*Il presente elaborato peritale è stato redatto conformemente ai quesiti da:*

**C.T.U.**

**Architetto Enea CISBANI**

*Sottoposto, infine,  
alle decisioni del Signor Giudice dell'Esecuzione  
**Dott. ANTONINO GERACI**  
sua Sede*