

# TRIBUNALE DI VITERBO

**ORIGINALE PER L'UFFICIO**

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2016*

-----

*doBank spa*

*Contro*

**[REDACTED]**

-----

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*ING. ANDREA CELESTINI*

-----

**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 13 DICEMBRE 2018**

-----

**PREMESSA:**

Il sottoscritto Ing. Andrea Celestini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Viterbo al n. 605, in data 06/06/2016 veniva notificato dalla cancelleria l'affidamento incarico quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/16 DOBANK SPA / **[REDACTED]** + **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

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

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 2**

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

**Quesito nr. 3**

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

**Quesito nr. 4**

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

**Quesito nr. 5**

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

**Quesito nr. 6**

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

**Quesito nr. 7**

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

di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**Quesito nr. 8**

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

**Quesito nr. 9**

**Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 nr. 10**

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

**Quesito nr. 11**

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

**Quesito nr. 12**

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

**Quesito nr. 13**

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

**Quesito nr. 14**

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

**Quesito nr. 15**

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

**Quesito nr. 16**

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

**Quesito nr. 17**

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

**Quesito nr. 18**

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

**Quesito nr. 19**

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

**Quesito nr. 20**

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

**Quesito nr. 21**

**Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

**Quesito nr. 22**

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

**Quesito nr. 23**

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

**Quesito nr. 24**

**invii**, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza

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

**Quesito nr. 25**

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

**Quesito nr. 26**

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

**Quesito nr. 27**

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

**Quesito nr. 28**

**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 comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

**Quesito nr. 29**

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

**Quesito nr. 30**

**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 resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

---

### OPERAZIONI SVOLTE

Per dare risposta ai quesiti affidati, il sottoscritto C.T.U. ha condotto vari accessi presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Viterbo al fine di reperire la documentazione di rito e verificare se la situazione presente all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare fosse corrispondente alla planimetria depositata; si è altresì proceduto a verificare l'esatta identificazione tra il bene pignorato e quello censito presso l'ufficio suddetto.

Sono stati effettuati altri diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in Teverina (VT) per il reperimento dei titoli abilitativi depositati (Concessioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Certificato di Agibilità, etc..).

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona del Dott. Umberto Caldari, nominato dal G.E., è stato eseguito un primo accesso presso l'immobile pignorato. In accordo con il custode dell'immobile Dott. Umberto Caldari si effettuava un primo sopralluogo in data 26 luglio 2016. In tale occasione si poteva prendere visione dell'immobile oggetto del pignoramento. Successivamente si effettuavano accessi presso l'Ufficio tecnico di Bassano in Teverina al fine di reperire documentazione tecnica riferita agli immobili oggetto di vendita.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni e presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Viterbo e Ufficio tecnico di Bassano in Teverina) è in grado di riferire quanto in appresso.

## Risposta ai quesiti

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

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa in quanto agli atti è presente il certificato notarile a firma dell'Avv. Michele Mancini, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

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

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

- Visura storica per immobile – N.C.E.U. Comune di Bassano in Teverina foglio 7 p.lla 127 e p.lla 128 sub. 4, graffate tra loro;
- Visura storica per immobile – N.C.E.U. Comune di Bassano in Teverina foglio 7 p.lla 128 sub. 12;
- Planimetria catastale ufficiale – N.C.E.U. Comune di Bassano in Teverina foglio 7 p.lla 127 e p.lla 128 sub. 4, graffate tra loro;
- Planimetria catastale ufficiale – N.C.E.U. Comune di Bassano in Teverina foglio 7 p.lla 128 sub. 12.

*(All. 1 Documentazione catastale)*

**Quesito n. 3** (Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti):

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile a firma dell'Avv. Michele Mancini riferita al ventennio, per l'immobile oggetto di pignoramento.

## IMMOBILI

**Comune di Bassano in Teverina (VT) Via Regina Elena, e precisamente:**

- appartamento posto al piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina foglio 7 p.lla 128 sub. 12 cat. A/4 classe 1°, consistenza 5 vani catastali, rendita € 222,08;

- cantina posta al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina foglio 7 p.lla 127 e p.lla 128 sub. 4, graffate tra loro, cat. C/2 classe 1°, consistenza 74 mq. rendita € 95,54.

### ATTUALE PROPRIETÀ'

Intestati per tutti i diritti, di proprietà e per quota pari a ½ a:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED] in [REDACTED]
- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED] in [REDACTED]

### STORIA ULTRAVENTENNALE

Fig. 7 p.lla 127 e 128 sub. 4 (graffate):

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Mario De Facendis, del 21/07/1972 rep. 115656, trascritto il 28/07/1972 al n. 6060 di formalità, il Sig. [REDACTED] FU [REDACTED] vendeva alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con c.f. [REDACTED], l'immobile, sito in Bassano in Teverina (VT), distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 16 p.lla 63 e p.lla 71 sub. 1, tra loro graffate.
- In data 14/10/1972, a seguito del frazionamento n. 1062.1/1972, l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 16 p.lla 63 e p.lla 71 sub. 1, tra loro graffate, diventava fg. 16 p.lla 63 e p.lla 71 sub. 4, tra loro graffate.
- In data 12/10/2004, a seguito della variazione ed allineamento mappe n. 31369.1/2004, l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 16 p.lla 63 e p.lla 71 sub. 4, tra loro graffate, diventava fg. 7 p.lla 127 e fg. 16 p.lla 71 sub. 4, tra loro graffate.
- In data 12/10/2004, a seguito della variazione ed allineamento mappe n. 31372.3/2004, l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 7 p.lla 127 e fg. 16 p.lla 71 sub. 4, tra loro graffate, diventava fg. 7 p.lla 127 e p.lla 128 sub. 4, tra loro graffate.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Lauretta Casadei, del 21/04/2006 rep. 24384, trascritto il 28/04/2006 al n. 5080 di formalità, la Sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata, vendeva al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] con c.f. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], con c.f. [REDACTED], l'immobile, sito in Bassano in Teverina (VT), distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 7 p.lla 127 e p.lla 128 sub. 4, tra loro graffate.

**Fig. 7 p.lla 128 sub. 12:**

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Mario De Facendis, del 21/07/1972 rep. 115656, trascritto il 28/07/1972 al n. 6060 di formalità, il Sig. [REDACTED] FU [REDACTED] vendeva alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con c.f. [REDACTED] l'immobile, sito in Bassano in Teverina (VT), distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 16 p.lla 63 e p.lla 71 sub. 1, tra loro graffate.

- In data 14/10/1972, a seguito del frazionamento n. 1062.1/1972, l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 16 p.lla 63 e p.lla 71 sub. 1, tra loro graffate, diventava fg. 16 p.lla 71 sub. 5, e fg. 16 p.lla 71 sub. 7.

- In data 12/10/2004, a seguito della variazione ed allineamento mappe n. 31373.4/2004, l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 16 p.lla 71 sub. 5, diventava fg. 7 p.lla 128 sub. 5.

- In data 12/10/2004, a seguito della variazione ed allineamento mappe n. 31375.6/2004, l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 16 p.lla 71 sub. 7, diventava fg. 7 p.lla 128 sub. 7.

- In data 12/10/2004, a seguito della fusione n. 933.1/2006, l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 7 p.lla 128 sub. 5 e fg. 7 p.lla 128 sub. 7, venivano fusi tra loro, creando fg. 7 p.lla 128 sub. 12.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Lauretta Casadei, del 21/04/2006 rep. 24384, trascritto il 28/04/2006 al n. 5080 di formalità, la Sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata, vendeva al Sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], con c.f. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] con c.f. [REDACTED] l'immobile, sito in Bassano in Teverina (VT), distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina al fg. 7 p.lla 128 sub. 12.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dal sottoscritto C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 22/08/2016 per immobile "Comune di Bassano in Teverina – fg 7 p.lla 127 e p.lla 128 sub. 4, tra loro graffate;
- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 22/08/2016 per immobile "Comune di Bassano in Teverina – fg 7 p.lla 128 sub. 12.

*(All. 2 Atti di provenienza e documentazione ipocatastale)*

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

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 28/04/2006 – Registro Particolare 5080 Registro Generale 7917  
Pubblico Ufficiale CASADEI LAURETTA – Repertorio 24385/9749 del 21/04/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 2) **ISCRIZIONE** del 28/04/2006 – Registro Particolare 1353 Registro Generale 7918  
Pubblico Ufficiale CASADEI LAURETTA – Repertorio 24385/9749 del 21/04/2006  
IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 3) **ISCRIZIONE** del 23/05/2013 – Registro Particolare 672 Registro Generale 6804  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO – SEZ. DIST. CIVITACASTELLANA – Repertorio  
363 del 14/12/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO
- 4) **TRASCRIZIONE** del 09/03/2016 – Registro Particolare 2327 Registro Generale 3103  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 200 del 12/02/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, relativi alle particelle 127 e 128 foglio 7 del Comune di Bassano in Teverina (VT).

*(All. 3 Estratto di mappa catastale)*

**Quesito n. 6** (Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato):

.....

*(All. 4 Certificato di stato libero)*

**Quesito n. 7** (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato):

Trattasi di una abitazione in una palazzina sita all'interno del centro abitato del Comune di Bassano in Teverina costituito da casa di civile abitazione piano primo e secondo, con ingresso da Via Regina Elena n. 77. Trattasi di edificio tipico dei centri storici costituito da una serie di palazzine a schiera che si sviluppano mediamente su due piani fuori terra.

All'appartamento si accede mediante ingresso al piano primo attraverso una rampa di scale esterna al fabbricato; nel piano secondo vi è un ingresso che conduce ad un piccolo spazio esterno.

Al piano terra di detta palazzina vi è un ingresso che conduce alla cantina (classificazione catastale c/2).

L'appartamento al piano primo, è composto da una zona giorno ingresso-cucina ed un piccolo ripostiglio al piano secondo destinato a zona notte costituita da n. 2 camere e n. 1 bagni. Sono presenti n. 2 balconi.

L'appartamento ha una superficie utile netta piano primo pari a circa mq 45 con altezza pari a 2,5 mt e piano secondo pari a circa mq 40 e altezza pari a 2,5 mt.

L'immobile ha subito alcune variazioni interne consistenti in una diversa distribuzione degli spazi. Tali lavori sono stati effettuati dal proprietario e non sono ancora del tutto completati. È stata modificata la scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo ma che attualmente si presenta allo stato grezzo priva di rifiniture. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento attualmente vi sono due stufe a legna che servono ciascuna i due piani. L'impianto elettrico necessita di revisione e attualmente non è norma, non è presente la certificazione di conformità.

Gli ambienti sono parzialmente tinteggiati, le rifiniture sono mediocri.

Al piano secondo il bagno è maiolicato è presente la doccia ed uno scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda.

Dalle camere del piano secondo si accede tramite le portefinestre ad un terrazzo che è verso via Regina Elena. Nella cantina si accede dalla strada Via Regina Elena attraverso un ingresso in legno. È un ambiente senza impianto elettrico ed è utilizzato esclusivamente a magazzino/cantina. Il locale risulta allo stato grezzo.

L'immobile di civile abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione. L'appartamento al piano primo internamente è stato recentemente ristrutturato ma i lavori non sono del tutto completati.

L'appartamento è costituito da muratura e solai in latero cemento.

L'appartamento al piano primo presenta infissi in legno, pavimentazione in gres, le scale si presentano allo stato grezzo ed è tinteggiato nelle pareti. La porzione destinata a zona cottura presenta una parte di maiolicato.

In cucina è presente un caminetto a legna. Tutti gli ambienti si presentano intonacati e tinteggiati.

L'appartamento è privo di riscaldamento; esistono dei radiatori ma l'impianto termoidraulico (una volta esistente) non è funzionante, manca sia la caldaia che l'allaccio alla conduttura del metano. Al piano primo ed al piano secondo sono presenti due stufe a legna per il riscaldamento degli ambienti. È presente uno scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda.

Le ceramiche ed i maiolicati dei bagni risultano in buono stato di conservazione.

*(All. 5 Documentazione fotografica)*

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

Dall'esame dei documenti e dalle indagini eseguite in fase di sopralluogo è emerso che la descrizione dei beni attuali e quella contenuta nel pignoramento sembrerebbero essere conformi.

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

La situazione urbanistica non è regolare per quanto concerne l'abitazione distinta al foglio 7 part. 128 sub 12 del Comune di Bassano in Teverina, mentre risulta regolare per quanto concerne la proprietà distinta al foglio

7 part. 127 e 128 sub 4, tra loro graffate, c/2 (cantina).

Urbanisticamente l'abitazione presenta una difformità nella diversa distribuzione degli spazi e modifica alle scale interne. Si può ottemperare a tale difformità provvedendo ad una presentazione in sanatoria di una pratica edilizia per poi provvedere all'aggiornamento catastale.

L'ammontare del costo della pratica per la sanatoria presentazione documentazione tecnica, sanzione amministrativa e aggiornamento catastale si può stimare pari a € 10.000,00.

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

Sulla base della documentazione acquisita si rileva che l'identificativo catastale non comprende porzioni aliene, comuni o non pignorate.

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

Si rileva che il bene staggito con il presente pignoramento è pervenuto al debitore da un'unica consistenza originaria.

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

Come meglio precisato nel quesito n. 9, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta varie difformità riscontrate anche nella planimetria catastale.

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

Il fabbricato oggetto di perizia nel Comune di Bassano in Teverina (VT) - Via Regina Elena, è localizzato in zona A sottozona A2 di P.R.G. (aree esterne al borgo medioevale originario comprendente i rioni Pagliarone e Caponte).

*(All. 6 P.R.G.)*

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

Il fabbricato, del quale l'unità immobiliare oggetto della perizia fa parte, è stato realizzato in base al Permesso di Costruzione n. 7 anno 1976 rilasciato dal Comune di Bassano in Teverina (VT) in data 14/07/1976. In base a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in Teverina non risulta essere stato richiesto e/o rilasciato il certificato di agibilità.

*(All. 7 Titolo abilitativo)*

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

Per dare risposta a quanto richiesto è opportuno tener presente la configurazione dello stato dei luoghi e del cespite oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è composto dall'appartamento e dal magazzino, strettamente correlati fra loro.

Data l'evidente impossibilità di frazionare l'appartamento con il magazzino risulta corretto considerare l'unità immobiliare come un lotto unico.

In base alle motivazioni suddette, per la vendita, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO, costituito da:

- **Appartamento** al piano primo e secondo, consistenza 5 vani; distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina (VT) al foglio 7 particella 128 sub. 12.
- **Cantina** al piano terra, 74mq.; distinto al N.C.E.U. del Comune di Bassano in Teverina (VT) al foglio 7 particella 127 e particella 128 sub. 4, tra loro graffate.

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

Come già descritto in precedenza l'immobile della procedura di cui trattasi, risulta pignorato nella sua interezza. L'immobile oggetto di perizia non risulterebbe per natura divisibile, per tale motivo non si prosegue alla formazione di lotti.

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

Da quanto appreso sul posto, durante il sopralluogo, l'immobile risulta occupato [REDACTED]

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

Come da risposta al precedente quesito n. 17, da quanto appreso sul posto l'immobile risulta occupato [REDACTED]

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

Come detto in precedenza l'immobile risulta occupato [REDACTED]

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

Sul bene pignorato non risulta gravare alcun particolare vincolo artistico o storico che ne limiterebbe l'alienabilità o l'indivisibilità.

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

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

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

Complessivamente la superficie utile dell'appartamento al piano primo e secondo risulta pari a circa mq 85 per un'altezza pari a 2,5 mt. Mentre il locale cantina è di mq 74.

Da indagini di mercato si può indicare quale prezzo per la compravendita immobiliare di un appartamento in condizioni normali di civile abitazione all'interno del centro abitato nel Comune di Bassano in Teverina un valore medio per tipologia assimilabile a appartamento sito in centro storico (categoria A4) in mediocri condizioni pari a 800 €/mq, e per le cantine 400€/mq. Si può considerare:

appartamento al piano primo e secondo	mq 85 * 800 €/mq=	68.000 €
cantina al piano terra	mq 74 * 400 €/mq=	29.600 €
	totale	97.600 €

a detrarre le spese per la sistemazione amministrativa/urbanistica pari a € 10.000 la stima dei beni complessiva si può quantificare in eccesso pari a 88.000 € (ottantottomila)

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Valore commerciale dell'intero bene € 88.000 (euro ottantottomila).

La stima deve intendersi eseguita a corpo e non a misura.

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato, considerato dal C.T.U. quello più attendibile.

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

Non sembrerebbe essere stato stipulato alcun contratto di locazione.

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

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

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

Il C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il giorno 13 dicembre 2018 a spedire tramite posta

raccomandata A/R o posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

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

La presente relazione si compone di 16 (sedici) pagine dattiloscritte corredata da 8 (otto) allegati e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

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

E' stata predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia dell'elaborato sia in forma cartacea che in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

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

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

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

Il quadro sinottico è stato predisposto in separato ed allegato in triplice copia.

*(All. 8 Quadro sinottico)*

**Quesito n. 30** (Allegghi alla relazione: ...)

Di seguito vengono elencati gli allegati alla presente relazione.

Allegati:

All. 1 – Documentazione catastale

All. 2 – Atti di provenienza e documentazione ipocatastale

All. 3 – Estratto di mappa catastale

All. 4 – Certificato di stato libero

All. 5 – Documentazione fotografica

All. 6 – P.R.G.

All. 7 – Titolo abilitativo

All. 8 – Quadro sinottico

Il C.T.U.

Esec. Imm. DoBank/ [REDACTED]  
Esecuzione immobiliare: 58/2016

### **INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA TECNICA**

Il sottoscritto Consulente Tecnico Ing. Andrea Celestini nato a Viterbo il 24/10/1972 C.F. CLS NDR 72R24 M082Z, con studio in Viterbo Piazza del Santuario 44, a seguito dell'incarico di CTU nella procedura RG 58/16 per chiarimento in merito alla eventuale esistenza di usi civici e per lo stato patrimoniale degli esecutati asserisce quanto segue.

Per quanto concerne l'esistenza di usi civici nell'immobile esecutato a seguito delle ispezioni e ricerche documentali presso i pubblici registri e presso ufficio tecnico non sono emerse indicazioni su alcun tipo di gravame. Lo scrivente ritiene in base alle documentazioni esaminate ed alle ricerche che non esistono usi civici sull'immobile esecutato.

Lo stato patrimoniale è la comunione dei beni in quanto:

L'immobile è stato acquistato con atto di compravendita in data 21/04/2006 a rogito Notaio Laretta Casadei rep 24384 con dichiarazione degli acquirenti che il loro stato patrimoniale era la comunione dei beni.

L'atto di matrimonio non è stato trascritto né al Comune di Bassano in Teverina dove risulta residente il Sig. [REDACTED] né al comune di Fabrica di Roma da dove non risulta mai avvenuta alcuna richiesta di residenza.

Quanto sopra al fine di rispondere agli ulteriori quesiti formulati in udienza.

In fede

Distinti saluti

Viterbo li 04/08/2021



**STUDIO TECNICO**

*DOTT. ING. ANDREA CELESTINI*

---

**IL CONSULENTE TECNICO**

Ing. Andrea Celestini



*Studio tecnico*  
*Piazza del Santuario 44 tel/fax 0761326128 cell. 3287042366*  
*01100 VITERBO*

01100 VITERBO - PIAZZA DEL SANTUARIO 44 - TEL/FAX 0761326128 - CELL. 3287042366