
dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

- *2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento. verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- *3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando. altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- *4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti. sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- *5) acquisisca, ove non depositati. le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;*
- *6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca. ove non depositati. l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*
- *7) 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;*
- *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;

- **9)** *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*
- **10)** *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- **11)** *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*
- **12)** *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
- **13)** *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- **14)** *indichi la conformità o meno della costruzione 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;*
- **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;

- **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;*
- **17)** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- **18)** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- **19)** *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- **20)** *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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;*
- **21)** *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel*



caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

- **22)** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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);*
- **23)** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- **24)** *determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- **25)** *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito 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 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*
- **26)** *indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*
- **27)** *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del*



canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

- **28)** *fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;*
- **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;*
- **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;*
- **31)** *intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;*
- **32)** *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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;*
- **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);

- **34)** *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- **35)** *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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni più iscrizioni),*
 - f. copia atto di provenienza,*
 - g. quadro sinottico in triplice copia,*
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- che in data 29.07.2020, unitamente al dott. ██████████ - custode giudiziario nominato, lo scrivente CTU si recava presso gli immobili colpiti dalla presente procedura esecutiva, tutti ubicati nel territorio del Comune di Bomarzo (VT) in Piazza Navona n. 1 e riconducibili per la quota della piena proprietà di 1/3 indiviso ciascuno ai tre debitori esecutati e costituiti da:
 - 1) abitazione di tipo civile censita al C.F. foglio 20 particella 487 sub 4;
 - 2) magazzino censito al C.F. al foglio 20 particella 487 sub 1;
- che, contestualmente procedeva a prendere visione, accertando lo stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione, effettuando un rilievo fotografico (*all. 6*), nonché una verifica e controllo del rilievo celerimetrico effettuato nella precedente procedura (*all. 5*); le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale di sopralluogo (*all. 1*);
- che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e



dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Bomarzo (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, dell'Archivio Notarile di Viterbo, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Risposta al 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;

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Risposta al 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;

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate ([all.ti 3 e 4](#)), ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi dalla MAIOR SPV Srl relativi alla esecuzione immobiliare n. 50/2020 RG, corrispondono a quelli presenti agli atti nel Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione dello stesso pignoramento e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

Risposta al 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;

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo aggiornata alla data del 02.12.2020, Notai in esercizio e l’Archivio Notarile distrettuale, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Immobili Comune di Bomarzo (VT) distinti al Catasto Fabbricati nel foglio 20 part. 487 sub 4 e 1:

- **in data 24/06/1957**, l’allora proprietario ██████ nato ██████ ██████, provvide a denunciare per la prima volta al N.C.E.U. gli immobili in questione che furono classificati dall’Ufficio Catastale in data 21.08.1959 e rispettivamente il magazzino posto al piano interrato fu individuato al foglio 20 con la particella 417 sub. 1, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 2[^] consistenza mq 47, rendita £ 159; mentre l’appartamento posto al piano Terra nel medesimo foglio 20 con la particella 417 sub. 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2[^], consistenza vani 5, rendita £ 490;
- **in data 10/03/1986**, sia il magazzino posto al piano interrato che l’appartamento al piano terra all’epoca classificati nel foglio 20 part.lla 417 rispettivamente con i sub.1 e 2, dall’allora proprietario ██████ nato il ██████, sono stati oggetto di una variazione catastale per “*Sopraelevazione e Variazioni Interne*” con denuncia n. 2381.1/1986, in atti dal 01/02/1997, rimanendo invariata la loro consistenza e rendita (*all.ti 3.a e 3.b*);
- **in data 03/03/1996**, si apriva la successione testamentaria del sig. ██████ nato il ██████, registrata presso l’Ufficio del Registro di Viterbo in data 16/06/1997 al n. 80/1014 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 05/10/1999 al rag. part. n. 9479, con la quale la quota dei 1/1 degli immobili distinti al foglio 20 con la part.lla 417 sub. 1 e part.lla



417 sub. 4, venivano assegnati in proprietà al coniuge superstite: sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] nata [REDACTED] (*all. 4*);

- **in data 29/01/1997**, il vano garage posto al piano terra, oggi facente parte dell'appartamento oggetto di stima, veniva censito dalla proprietaria dell'epoca sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED], come "unità afferente un fabbricato già accatastato in parte" al Catasto Fabbricati del Comune di Bomarzo con denuncia n. 15122.1/1997, in atti dal 01/02/1997 e più precisamente veniva distinto al C.F. al foglio 20 part.lla 417 sub. 3 (*all. 3.b*);

- **in data 07/03/1997**, l'appartamento oggetto di stima, sito nel comune di Bomarzo (VT) in Piazza Navona n. 2, presso L'Agenzia delle Entrate – ufficio del Territorio di Viterbo, Catasto Fabbricati, è stato oggetto di una pratica di Variazione relativa alla "Fusione Garage Abitazione" (part.lla 417 sub. 3) con l'abitazione vera e propria (part.lla 417 sub. 2), la pratica fu effettuata dalla proprietaria dell'epoca [REDACTED], con denuncia n. C00379.1/1997, in atti dal 01/02/1997 e più precisamente l'appartamento veniva riclassificato al C.F. al foglio 20 part.lla 417 sub. 4 cat. A/2, classe 1[^], consistenza vani 7,5, rendita £. 1.012.500 (*all. 3.b*);

- **in data 12/07/2005**, l'Agenzia delle Entrate - ufficio del territorio di Viterbo, effettuava una Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 30095.2/2005) e gli immobili in questione venivano riclassificati con i seguenti dati foglio 20 part.lla 487, sub. 1 e sub. 4 (*all.ti 3.a, 3.b e 3.c*);

- **in data 24/03/2007**, si apriva la successione testamentaria della [REDACTED] nata [REDACTED], registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 24/08/2007 al n. 49/1323/7 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 06/05/2008 al rag. part. n. 5060, dalla lettura della quale risulta:

- che, il locale magazzino distinto con la part.lla 487 sub. 1, veniva assegnato la quota di 1/2 ciascuno ai nipoti: [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED], contro la proprietà 1/1 della de cuius [REDACTED];

- che, l'appartamento distinto con la part.lla 487 sub. 4, veniva assegnato per la quota di 1/200 ciascuno ai nipoti: [REDACTED]



nata [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED]
 [REDACTED] contro la proprietà 1/100 della de cuius [REDACTED]
 [REDACTED]

Nella circostanza deve essere segnalato che in merito all'appartamento classificato con la particella 487 sub. 4 vi fu un refuso sulle quote di assegnazione alle nipoti e in capo alla de cuius, erroneamente ivi riportato e che non dovevano essere pari ad 1/200 bensì dovevano essere pari ad $\frac{1}{2}$, visto che la Signor [REDACTED] risultava piena proprietaria 1/1, come anche sottolineato nella relazione ventennale notarile in atti del Dott. [REDACTED]

Detta situazione è stata riscontrata anche nelle visure presso la Conservatoria dei RR. II. effettuate dallo scrivente CTU (*all. 4*), mentre le volture catastali risultano esatte (*all. 3.b*).

In ogni caso si evidenzia che nella successiva vendita degli immobili in trattazione, di cui alla formalità rep. 228 del 08.01.2001 con cui le suddette nipoti [REDACTED] hanno venduto con rogito notaio [REDACTED] la loro quota di diritto pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, e quindi per l'intero ai debitori eseguiti (*all.ti 4 e 7*), pertanto la problematica evidenziata parrebbe risolta con tale successivo evento di compravendita immobiliare, salvo diversa determinazione da parte dell'Ill.^{mo} Signor Giudice.

- **In data 27/12/2007**, con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] rep. 65185, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo con le formalità reg. part. n. 228 del 08/01/2008, le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] vendevano la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno gli immobili oggetto di pignoramento per la quota di $\frac{1}{3}$ indiviso ciascuno e ai sig. [REDACTED] nato il 25 [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] per il prezzo di €. 130.000,00 (*all.ti 7 e 4*);

- **in data 14/10/2014**, in merito al magazzino distinto con la particella 487 sub. 1, l'Agenzia delle Entrate - ufficio del territorio di Viterbo, con Variazione n. VT0107346 G.A.F. codifica piano incoerente, e per un mero errore, modificava il piano dell'immobile, da piano S1 a piano 1[^] (*all.3.c*);

- **in data 09/11/2015**, l'Agenzia delle Entrate - ufficio del territorio di Viterbo, effettuava inserimento in visura dei datti di superficie;



- **in data 21/06/2018**, in merito al magazzino distinto con la particella 487 sub. 1, lo scrivente CTU, accertata l'incongruenza del piano, provvedeva ad inoltrare apposita richiesta di rettifica di piano presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio del territorio di Viterbo, la quale con Variazione n. VT0044679 in atti dal 22.06.2018, modificava il piano dell'immobile, da quello errato 1^ a quello esatto S1 (*all.3.c*);
- **In data 31/05/2019**, si è proceduto alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo al reg. part. n. 5874 dell'Accettazione Tacita della eredità di [REDACTED] [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto di procedura ed all'epoca distinti al C.F. nel foglio 20 part.ile 487 /4 e 487/1 (*all. 4*);
- **In data 26/06/2019**, si è proceduto alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo al reg. part. n. 6952 dell'Accettazione Tacita della eredità di [REDACTED] [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto di procedura ed all'epoca distinti al C.F. nel foglio 20 part.ile 487 /4 e 487/1 (*all. 4*);

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi all'immobile pignorato ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Risposta al 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);

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 02.12.2020 (*all.ti 3 e 4*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

- **con nota del 08.01.2008 reg. part. 43, rep. gen. 285**, i debitori eseguiti procedevano ad iscriversi ipoteca volontaria per la somma di €. 260.000,00 a favore del Banco di Brescia ora UBI Banca SpA a concessione garanzia mutuo per capitale di € 130.000,00, con atto a rogito notaio Annibaldi del 27.12.2007 rep. 65186-36642;



- **con nota del 06.06.2017 reg. part. 1081, rep. gen. 7592**, veniva iscritta Ipoteca della Riscossione – atto n. 1538/12517 del 05.06.2017 a favore della Equitalia Servizi di Riscossione SpA di Roma cod. fiscale 13756881002 per un importo totale di €. 59.296,54 contro gli immobili colpiti da esecuzione relativamente alla proprietà indivisa di 1/3 a carico del debitore esecutato ██████████
██████████;
- **con nota del 23.11.2017 reg. part. 11881, rep. gen. 15893**, veniva trascritto il Verbale di Pignoramento Immobili con atto giudiziario del 30.10.2017 rep. 1782 da parte del Tribunale di Viterbo contro la proprietà 1/3 ciascuno indivisa a carico dei debitori esecutati a favore della quota 1/1 della UBI Banca SpA;
- **con nota del 20.03.2020 reg. part. 2993, rep. gen. 3896**, veniva trascritto il Verbale di Pignoramento Immobili con atto giudiziario del 17.02.2020 rep. 301 da parte del Tribunale di Viterbo contro la proprietà 1/3 ciascuno indivisa a carico dei debitori esecutati a favore della quota 1/1 della NAIOR SPV Srl.

Risposta al 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;

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo accludendo le planimetrie urbane in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (*all. 3.a, 3.b e 3.c*), con evidenziata l'esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione dell'immobile staggito.

Risposta al 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);



Dalle risultanze acquisite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bomarzo (VT), risulta che i debitori eseguiti sono residenti in detto Comune e nel medesimo indirizzo, di cui alla Piazza Navona al civico 1 (catastale n. 2) *(all.2.b)*.

Per quanto concerne invece il regime patrimoniale dei Signori [REDACTED] [REDACTED] alla data di acquisto degli immobili oggetto di esecuzione, risultano celibi, come riportato nell'atto notarile di provenienza del bene pignorato *(all.2.b)*.

Detta circostanza di celibato è certificata anche oggi come tale, per quanto riguarda i Signori [REDACTED] come riportato dai rispettivi certificati di stato libero emessi sia dal Comune di Bomarzo, sia che da quelli emessi all'epoca della stipula del rogito dal Comune di Soriano Nel Cimino *(all.ti 2.b e 2.c)*, mentre il Signor [REDACTED] risulta essere coniugato dalla data del 10.10.2011, come risulta dall'estratto di matrimonio con annotazione a margine rilasciato dal Comune di Bomarzo (VT) *(all.2.b)*, data quest'ultima, comunque successiva alla data di acquisto degli immobili oggetto di stima.

Risposta al quesito 7)

descrive, 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;

Gli immobili oggetto di stima sono un fabbricato da cielo a terra, adibito ad una sola abitazione civile, con sottostante locale magazzino, con piccola area asservita posta su due lati, il tutto sito nel centro urbano del Comune di Bomarzo (VT).

L'appartamento è distinto al C.F. al piano T-1 di Piazza Navona n. 2 (anagrafico 1), foglio 20 particella 487 sub 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1[^], consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 195, rendita €. 522,91 *(all.3.b)*.

Il magazzino è distinto al C.F. al piano S1, di Piazza Navona al foglio 20 particella 487 sub 1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2[^], consistenza di mq 47, superficie catastale mq 63, rendita €. 53,40. *(all.3.c)*.

Il tutto è confinante con la suddetta Piazza Navona sul lato SUD, via Fiume sul



lato EST, proprietà particelle 486 e 347 lato NORD, salvo altri.

Descrizione dell'immobile oggetto di stima

Il fabbricato è stato realizzato nel tempo a più riprese, si articola in un piano seminterrato, un piano terra e primo sottotetto, ha struttura portante tradizionale in muratura costituita da blocchetti di tufo collegati con malta bastarda con orizzontamenti in latero-cemento.

La copertura del fabbricato è quasi totalmente a tetto costituita da due falde inclinate, oltre una modesta porzione posta sul lato Nord dell'immobile che risulta invece costituita da terrazzata.

Il solaio di copertura inclinato è in c.a. e laterizi con sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio, le pareti esterne sono quasi totalmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di una piccola porzione nel prospetto che da sulla rupe.

L'abitazione, gode di una piccola area esclusiva posta in adiacenza alla Piazza Navona e per un tratto sul retrospetto. La stessa area è inclusa nella scheda urbana catastale dell'appartamento e fa parte della particella 487.

Magazzino distinto al foglio 20 part.lla 487 sub. 1

Il locale posto al piano seminterrato è costituito da un unico ambiente destinato a magazzino della superficie rilevata di mq. 50,29 e di catastali mq 47 e con altezza utile media di m 2,35 dotato di un solo accesso pedonale.

Alla data del sopralluogo il medesimo magazzino risultava allo stato semi-grezzo, con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate grossolanamente con presenza di umidità in alcune zone.

All'interno dello stesso vi è collocata la caldaia a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento del sovrastante appartamento oltre ad un elementare impianto elettrico ed idrico.

Abitazione distinta al foglio 20 part.lla 487 sub. 4

La stessa si articola da un piano terra costituito da un ingresso porticato di mq. 7,41, un corridoio, tre camere, una sala ed un bagno, per una superficie utile di mq. 64,64 con un'altezza di m 2,97, poi in adiacenza, ad un quota leggermente inferiore di m 0,38, trovasi due ambienti della superficie di mq. 26,37 utilizzati a cucina e soggiorno di altezza utile rispettivamente di m 2,73 e m. 2,88. Il tutto per una superficie utile complessiva di mq. 91,01.

Dal vano corridoio per mezzo di una scala a giorno in legno, si raggiunge il



piano primo sottotetto, e più segnatamente si accede direttamente ad un salone, dotato di un camino e di un terrazzo scoperto di mq. 7,41.

Dal medesimo salone si accede ad un bagno e a una camera con attigua cameretta.

L'intero piano si sviluppa per una superficie utile di mq. 64,11 ed ha una altezza variabile che va da un minimo di m 1,43 ad un massimo di m 2,77.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, è presente l'impianto elettrico, quello idrico fognario e quello di riscaldamento costituito da elementi radianti in parte alluminio e in parte in ghisa, alimentati da una caldaia a gas metano posta nel locale magazzino al piano seminterrato. Al piano terra è presente anche una stufa a legna.

Le finiture interne sono del tipo civile abitazione, con pavimenti in monocottura di varie forme e colori, mentre i bagni sono rivestiti in maiolica di colore tenue.

Gli infissi interni sono in legno tamburato muniti di specchi a vetri, quelli esterni sono in legno con vetri camera, in parte dotati di persiane in parte in legno ed in parte in alluminio.

Lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi sufficiente ed in linea con la relativa vetustà dello stesso immobile.

Si evidenzia la presenza di tracce di umidità di risalita presente sulla parete portante a ridosso della Via Fiume, oltre alla presenza di alcune tracce di condensa presenti al piano terra.

Alla data del sopralluogo sono altresì presenti delle piccole lesioni strutturali rinvenienti al piano interrato magazzino, ma che non incidono al momento e nella sostanza sulla stabilità medesima dell'immobile, risultando in linea con la sua vetustà e natura costruttiva.

Infine va evidenziato che il terreno adiacente asservito all'immobile si sviluppa per una superficie di circa mq. 23,10, è posto su lato del fabbricato adiacente a Piazza Navona e in parte nel retro prospetto, è delimitato da una recinzione in muratura con sovrastante ringhiera ed è completamente pavimentato in marmette di cemento.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 6*) sia dagli elaborati grafici prodotti in atti (*all.5*).



Risposta al 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;

I dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo che nella nota degli atti di pignoramento promossi dalla MAIOR SPV Srl e relativi alla esecuzione immobiliare n. 50/2020 R.G., corrispondono a quelli presenti negli atti del Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione degli stessi.

Parimenti la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) è conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento.

Si ritiene opportuno evidenziare che l'appartamento classificato con la particella 487 il sub. 4, il numero civico anagrafico evidente sull'ingresso e riportato nei certificati è il n. 1, mentre quello indicato negli atti di provenienza e nei certificati catastali è sempre stato il n. 2, pertanto ritenendo la cosa apparentemente ininfluenza, si rimanda la eventuale variazione catastale all'acquirente dell'immobile.

Risposta al Quesito 9):

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

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile



sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in atti.

Viceversa risulta che la distribuzione interna dell'appartamento (part. 487 sub 4) non è perfettamente identica con quella che risulta depositata in catasto ([all. 3.b](#)) come può essere riscontrato da un raffronto tra la planimetria catastale con quella dello stato di fatto ([all.5](#)).

Difatti vi è una lieve diversa distribuzione al piano 1[^] sottotetto, inoltre deve essere evidenziato, che alla data di accesso, una parte dell'abitazione vera e propria ha una utilizzazione degli ambienti interni diversa da quella che risulta in catasto.

Nello specifico l'ambiente cucina posto al piano terra è adibito a camera e il locale ripostiglio e garage sono rispettivamente destinati a cucina e pranzo soggiorno.

Per quanto sopra rappresentato ed in considerazione che sono state accertate opere abusive del fabbricato staggito, come verrà meglio descritto più avanti alla risposta ai quesiti 14 e 15, questa CTU ritiene che l'eventuale acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione amministrativa con l'aggiornamento della relativa planimetria catastale.

Risposta al 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;

Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali, non risulta che le medesime includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta al 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;

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.



Risposta al 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;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno una planimetria catastale che discosta nella distribuzione interna leggermente da quella reale oltre ad avere delle destinazioni non conformi urbanisticamente.

Le diversità riscontrate non risultano presenti nei progetti assentiti, quindi, come meglio descritto alla risposta dei quesiti 14 e 15, sarà necessario preventivamente acquisire i relativi titoli abilitativi del caso per poi aggiornare la correlata planimetria catastale.

Pertanto detto aggiornamento catastale, viene demandato al futuro acquirente dell'immobile con un costo stimato pari ad €. 1.000,00.

Risposta al Quesito 13):

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

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel vigente PRG del Comune di Bomarzo (VT) in zona B di “*completamento e ristrutturazione edilizia*”, sottozona B 2 “*conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie esistenti*”.

Il fabbricato urbano, dalla documentazione depositata in Comune, risulta che, sin dalla sua origine costruttiva, aveva ed ha una destinazione in parte abitativa ed in parte a magazzino in parte a garage.

Risposta al 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;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo (VT) non è stato possibile risalire agli atti amministrativi con cui è stato edificato originariamente il fabbricato oggetto di stima.

Viceversa nei medesimi archivi comunali e dagli archivi dell'Agenzia delle



Entrate è stato possibile stabilire quanto segue.

- Il fabbricato in questione è stato edificato durante i primi anni del 1950, difatti il primo censimento catastale presso l'UTE di Viterbo risale al 1957;
- risulta rilasciata una Autorizzazione Edilizia, “*decis. n. 505 del 09.08.1971*”, relativa alla “*trasformazione della copertura a padiglione in copertura a due pendenze*” (*all. 8*);
- lo stesso immobile ha subito poi un ampliamento, relativo alla realizzazione di un adiacente locale garage, di cui alla Concessione Edilizia n. 3 dell'11.01.1983 (*all. 9*), la quale poi è stata oggetto di apposita variante di cui alla pratica n. 36 del 04.11.1983 (*all. 9*);
- infine risulta presentata una apposita “*Comunicazione ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47 del 28.02.1985 e s.m.i.*”, di cui al prot.llo 1645 del 30.06.1986, relativa allo “*spostamento tramezzo interno – realizzazione di un bagno- e scala di accesso al piano primo*” (*all. 10*).

Da un attento esame tra quanto autorizzato con i sopra riportati atti amministrativi e quanto realmente accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, mediante il raffronto grafico tra i progetti assentiti, la planimetria catastale in atti e quanto attualmente esistente, si rilevano le seguenti difformità:

- l'apertura finestrata del servizio igienico al piano terra risulta nello stato di fatto più piccola e non è a servizio di due stanze, come riportato in progetto; mentre la medesima apertura risulta identica a quella riportata nella scheda catastale;
- il piano 1[^] sottotetto non è stato autorizzato per un uso abitativo, pertanto le destinazioni riportate nella scheda catastale con quanto accertato alla data di accesso sono difformi;
- nei progetti assentiti non sono previste le 4 aperture finestrate esistenti al piano primo sottotetto; mentre nella scheda catastale in atti dette aperture finestrate sono esattamente riportate;
- le altezze interne interpiano riscontrate nell'immobile staggito non corrispondono a quelle progettuali;
- nei progetti reperiti nell'archivio comunale, seppur si rileva che non è riportato l'esistenza del piano interrato riscontrato in loco, occorre evidenziare che detto piano interrato può ritenersi conforme sotto l'aspetto urbanistico in



quanto lo stesso immobile è stato censito nell'anno 1957 e quindi è stato edificato in data antecedente al 1967; Il tutto è stato meglio individuato e riportato in una apposita tavola grafica (*all. 5*).

Alla luce di quanto sopra riportato nella richiamata tavola grafica e considerando la natura e consistenza degli abusi edilizi accertati, il sottoscritto ritiene che le diverse utilizzazioni interne, debbano essere ripristinate con quelle assentite, oppure regolarizzate dal punto di vista urbanistico.

Per quanto concerne il “*ripristino*” si rileva che lo stesso è realizzabile mediante la semplice eliminazione dell'attuale arredo cioè senza opere edilizie. Viceversa la “*regolarizzazione urbanistica*”, con particolare riferimento all'intero piano 1[^] sottotetto e i locali garage e ripostiglio al piano terra, comporta una sanatoria ad uso abitativo, ottenibile con oneri elevati e tali da inficiare il medesimo valore commerciale dell'immobile staggito.

Ragion per cui allo scrivente CTU parrebbe opportuno optare per la soluzione di “*ripristino*”, ai fini di non inficiare il valore commerciale dell'immobile medesimo, attesa la onerosità della seconda soluzione di “*regolarizzazione urbanistica*”.

Per quanto riguarda invece le differenze riscontrate sulle altezze di interpiano, sulle aperture finestrate non autorizzate e sulla diversa distribuzione interna si rileva che le medesime difformità potranno essere oggetto di una apposita istanza in sanatoria.

Difatti dette variazioni sono “*non essenziali*” e come tali sono da considerarsi sanabili in quanto hanno una duplice conformità urbanistica, ovverosia le opere difformi potevano essere autorizzate sia all'epoca della loro realizzazione che alla data odierna, ed ecco perché le medesime opere difformi possono essere oggi sanate urbanisticamente.

In ogni caso tutti gli abusi riscontrati nei sopralluoghi effettuati in corso di perizia, sono meglio rilevabili dal raffronto del rilievo grafico effettuato dallo scrivente CTU (*all. 5*), con lo stato autorizzato dell'epoca (*all.ti 8, 9 e 10*), così da determinare la esatta entità degli difformità accertate e sopra evidenziate.

Infine per completezza di risposta al presente quesito si segnala che gli immobili urbani in oggetto non sono muniti di certificato di agibilità.

In atti presso il Comune di Bomarzo (VT), non è stata rilevata nessuna richiesta in tal senso per ottenere il certificato di agibilità degli immobili staggiti.



Risposta al 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;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Bomarzo (VT) non vi sono istanze di condono giacenti e da evadere.

Risulta presentata apposta “Comunicazione ai sensi dell’art. 48 della Legge n. 47 del 28.02.1985 e s.m.i.” di cui al prot.llo 1645 del 30.06.1986, “*per spostamento tramezzo interno – realizzazione di un bagno- e scala di accesso al piano primo*” (all. 10).

Per tutte le difformità descritte e rappresentate nella risposta del precedente punto 14, come riferito è possibile procedere alla relativa sanatoria delle difformità accertate.

L'eventuale acquirente potrà anche procedere alla rimozione degli arredi che comportano una diversa destinazione degli ambienti rendendoli conformi a quanto autorizzato, ed alla regolarizzazione degli abusi accertati, previa presentazione di una D.I.A. e/o CILA e/o Permesso in sanatoria al Comune di Bomarzo (VT), in virtù dell’art. 46, comma 5°, del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e dell’art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (aggiunto alla Legge del 13.3.1988 n. 68) e del capo 4° della medesima Legge, previo acquisizione di tutti i nulla-osta provinciali, regionali e nazionali, tenendo presente che il fabbricato in questione ricade nel vigente PRG del Comune di Bomarzo **in zona B – Completamento e ristrutturazione edilizia, sottozona B2 – Conservazione dei Volumi e delle tipologie edilizie esistente.**

Mentre **nel PTPR** della Regione Lazio, lo stesso immobile ricade all'interno della zona vincolata lett. c) e d), beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs 42/2004, al di fuori della fascia di rispetto del centro storico, il tutto così come indicato nella Tavola B della Regione Lazio;



Alla luce di quanto sopra riportato, con il ripristino delle destinazioni urbanistiche regolarmente assentite, si possono stimare i costi di oblazione e i diritti amministrativi e le spese tecniche per una somma complessiva pari ad €. 9.000,00 + 1.000,00 per aggiornamento catastale, il tutto per un importo complessivo valutato intorno ad €. 10.000,00.

Risposta al 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;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta sui beni colpiti da pignoramento, la presenza di gravami da censo, livello o uso civico e né che vi sia stata affrancazione da tali pesi da parte dei debitori eseguiti.

Risposta al 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;

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili oggetto di esecuzione non ricadono all'interno di condomini regolarmente costituiti.

Risposta al 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;

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità del compendio immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene opportuno condurre alla vendita gli immobili in un unico lotto, in quanto trattasi di un solo appartamento, completo di accessori, con un sottostante magazzino che risulta, di fatto, un locale di servizio al medesimo appartamento sovrastante e nel quale sono installati degli impianti comuni tra le due unità.



Risposta al 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 e 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;

Gli immobili esecutati sono colpiti esattamente per la piena proprietà di 1/1, in capo a 1/3 ciascuno dei tre debitori esecutati, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurli alla vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO

diritti della piena proprietà di 1/1 di un appartamento con sottostante magazzino e piccola area circostante asservita, il tutto sito nel Comune di Bomarzo (VT) in Piazza Navona n. 2.

L'intero compendio è costituito da un'abitazione distinta al C.F. al foglio 20, particella 487 sub 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1[^], consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 195, rendita €. 522,91; mentre il sottostante magazzino è classificato sempre con particella 487 sub 1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2[^], consistenza 47 mq, superficie catastale mq 63, rendita €. 53,40.

L'abitazione si sviluppa in un piano terra costituito da un portico di mq. 7,41, un corridoio, tre camere, una sala ed un bagno, per una superficie utile di mq. 64,64 con un'altezza di m 2,97, oltre due ambienti posti a quota leggermente inferiore, della superficie di mq. 26,37 rispettivamente di altezza utile di m 2,73 e 2,88, destinati a garage ma di fatto utilizzati a cucina e soggiorno. Il tutto per una superficie utile complessiva di mq. 91,01; esternamente gode di un'area esclusiva di circa mq. 23,10 posta in adiacenza a piazza Navona .

In un piano primo sottotetto accessibile tramite una scala in legno a giorno interna, costituito da un terrazzo di mq. 7,41, un salone, un bagno e due



camere.

L'intero piano si sviluppa per una superficie utile di mq. 64,11 ed ha una altezza variabile che va da un minimo di m 1,43 ad un massimo di m 2,77.

Mentre il locale posto al piano seminterrato è costituito da un unico ambiente destinato della superficie utile di mq. 50,29 e di altezza media di m 2,35.

Il tutto è confinante con Piazza Navona, via Fiume, proprietà particelle 347 e 486, salvo se altri.

Risposta al Quesito 20):

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;

Alla data del sopralluogo, l'appartamento è abitato dai nuclei familiari riconducibili ai debitori esecutati, come meglio riportato nel relativo verbale di accesso (*all. 1*).

Dai documenti in atti, nonché dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio del Registro di Viterbo (*all. 2.a*), gli immobili colpiti da pignoramento non risultano essere interessati da contratti di locazione registrati.

Risposta al 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;

Alla data del sopralluogo del 29.07.2020, gli immobili oggetto di esecuzione sono in possesso e utilizzati dai debitori esecutati, in particolare l'appartamento ivi ricadente è abitato dal nucleo familiare dei debitori esecutati oltre ai familiari indicati nel verbale di sopralluogo e comprovati dal relativo certificato anagrafico rilasciato dal comune di Bomarzo (*all. 2b*).



Risposta al 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);

Gli immobili oggetto di stima non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al 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;

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile oggetto di stima.

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta la presenza di gravami di Uso Civico ([all.9](#)) .

Risposta al 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;

“Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questo CTU ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile specificando nella



commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 12*).

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, all'Agenzia delle Entrate OMI, alle quotazioni sul Libero Mercato, ed ottenendo così la media dei suddetti valori che determina puntualmente il probabile valore di mercato (*all. 12*) e come di seguito riassunto nell'apposita tabella della media ponderata dei calcoli effettuati:

LOTTO 1 - STIMA MEDIA PONDERATA				
LOTTO 1	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
TOTALE	€ 123.375,42	€ 133.999,41	€ 109.606,42	€ 122.327,09

Ai sopra riportati valori, vanno poi detratti i costi stimati per la regolarizzazione delle opere abusive, per la redazione e l'inoltro ed il ritiro delle eventuali pratiche edilizie in sanatoria ed aggiornamento catastale i cui oneri, come dianzi detto, si aggirano indicativamente in €. 10.000,00 Di conseguenza i valori degli immobili da porre in vendita sono i seguenti:

Stima Lotto 1	€	122.327,09
A detrarre costi sanatoria abusi edilizi e spese tecniche	€	<u>10.000,00</u>
Valore Lotto 1 da porre in vendita	€	<u>112.327,09</u>

(diconsi euro centododicimilatrecentoventisette/09).

Risposta al 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; 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 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;

“Criteri di stima”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione all'interno del centro urbano del Comune di Bomarzo (VT), la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune.

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie.

Dopodiché sono stati presi come riferimento i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del comune di Bomarzo ultimi pubblicati e riferiti al primo semestre del 2019 *(all. 11)*.

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Bomarzo (VT) e ultime pubblicate per il primo semestre del 2020 *(all. 11)*

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato *(all. 12)*.

Risposta al 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;

A giudizio dello scrivente sia l'appartamento che il sottostante magazzino non presentano particolari caratteristiche intrinseche che li rendono appetibili sul



mercato, inoltre presenta abusi edilizi sanabili che obbligano l'eventuale acquirente a procedere all'espletamento di pratiche urbanistiche relativamente complesse ed articolate .

I costi comunque di tali pratiche amministrative sono stati opportunamente quantificati e detratti dal prezzo a base d'asta.

Risposta al 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

Non vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal quesito 28) al quesito 35):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

*

Come disposto nella Circolare del G.E. del Tribunale di Viterbo n. 1039 del 24.04.2018, la presente relazione redatta in prima stesura è stata depositata in Cancelleria e rimessa alle parti in data 09.12.2020, dando il termine di gg 15 per la trasmissione delle eventuali osservazioni.

Nei termini sopra indicati non è pervenuta alcuna osservazione delle parti.

Ragion per cui si deposita la presente CTU in forma definitiva presso la Cancelleria del tribunale di Viterbo per i successivi adempimenti del caso.

Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Canino li, 30.12.2020

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) verbale d'accesso e comunicazione con le Parti;
- 2) attestati e certificati rilasciati da:



- a- ufficio del Registro di Viterbo;
 - b- ufficio anagrafe del Comune di Bomarzo;
 - c- ufficio anagrafe del Comune di Soriano Nel Cimino;
- 3) documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio:
- a. estratto di mappa catastale con individuato immobile secutato;
 - b. p.lla 487 sub. 4 planimetria urbana in atti e visure catastali storiche;
 - c. p.lla 487 sub. 1 planimetria urbana in atti e visure catastali storiche;
- 4) visure aggiornate presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo
- 5) planimetria dello stato di fatto accertato con riportate anche le destinazioni urbanistiche autorizzate, con la indicazione degli abusi edilizi accertati;
- 6) rilievo fotografico degli immobili alla data di accesso;
- 7) atto notaio Annibaldi del 27.12.2008 rep. 65185;
- 8) Autorizzazione Edilizia decis. 505 del 09.08.1971;
- 9) C.E. n. 3/1983 del 11.01.1983 e concessione in Variante n. 36/1983 del 04.11.1983;
- 10) Comunicazione ai sensi dell'art.lo 48 della legge 47 del 28.02.1985 smi prot.llo 1645 del 30.06.1986;
- 11) quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato;
- 12) foglio di calcolo quotazioni immobiliari, Stima media ponderata.

