

TRIBUNALE DI VITERBO

VERSIONE PRIVACY

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2021

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GEOMETRA TATJANA COSTANTINI

UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 27 OTTOBRE 2022

PREMESSA:

All'udienza del 16/12/2021, la sottoscritta geometra Tatjana Costantini, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1561, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.



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, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo dell'ufficio;**

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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Quesito 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 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;

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;

Quesito nr. 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



Quesito nr. 16

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

Quesito nr. 17

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

Quesito nr. 18

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

Quesito nr. 19

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

Quesito nr. 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;



Quesito nr. 21

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

Quesito nr. 22

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

Quesito nr. 23

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

Quesito nr. 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 quadrato 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 26

Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

Quesito nr. 27

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

Quesito nr. 28

fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Quesito nr. 29

invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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. 30

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Quesito nr. 31

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

Quesito nr. 32

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

Quesito nr. 33

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



Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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 d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI SVOLTE

Per dare risposta ai quesiti affidati, la sottoscritta 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 del bene 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 accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo (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 di Proietti Daniela, nominata dal G.E., la quale ha in un primo momento accettato l'incarico e successivamente ha inviato la rinuncia dello stesso, è stata incaricata come Custode la Notaio Casadei Laurretta, la quale ha accettato l'incarico lo scorso 03/03/2022, ed è stato fissato appuntamento per il sopralluogo il giorno 04/04/2022 alle ore 9:00.

All'appuntamento fissato il giorno 4 Aprile 2022 alle ore 9:00, la sottoscritta C.T.U., ed



il Custode Giudiziario erano presenti, ma non vi era nessuno per quanto riguarda la parte esecutata; pertanto è stato fissato come secondo sopralluogo il giorno 9 Maggio 2022 alle ore 9:00, in cui erano presenti, oltre alla sottoscritta CTU, il Custode Giudiziario e la Sig.ra _____, in qualità di rappresentate legale della società esecutata.

Durante il secondo accesso, la sottoscritta ha effettuato riprese fotografiche e rilievo degli immobili al fine del calcolo della superficie utile e verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i progetti depositati presso l'Ufficio Comunale e le planimetrie catastali in atti.

Risposte 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 del Notaio Giulia Barbagallo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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 dei beni e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

- Visura storica per immobile e planimetria – N.C.E.U. Comune di Bomarzo foglio 15 p.lla 7 sub. 4;
- Visure storiche per immobile - N.C.T. Comune di Bomarzo foglio 23 p.lle 104, 98, 151 e 152.

(All. 1 Documentazione catastale)





Ciambella, in data 23/10/2009 rep. 1471, trascritto a Viterbo il 12/12/1978 al n. 5520 di formalità.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Giuseppe Benigni, del 09/05/1987 rep. 36161, trascritto il 02/06/1987 al n. 4902 di formalità,
come sopra generalizzate, vendevano i 2/3 di proprietà,
, (già proprietaria per 1/3) come sopra generalizzata, l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Bomarzo al fg. 15 p.lla 7 sub. 2.
- In data 27/02/1987, in atti dal 17/07/1997, a seguito di variazione n. 2079.1/1987, l'immobile censito al fg. 15 p.lla 7 sub. 2, veniva soppresso e veniva costituito l'attuale sub. 4.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Biancamaria Ciambella, del 23/10/2009 rep. 1471, trascritto il 10/11/2009 al n. 12808 di formalità, la Sig.ra
come sopra generalizzata, vendeva riservandosi il diritto di usufrutto, alla figlia
l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Bomarzo al fg.
15 p.lla 7 sub. 4.

IMMOBILI

- **Comune di Bomarzo (VT)** - N.C.E.T. del Comune di Bomarzo - foglio 23 particella 98, bosco ceduo, classe 1, 69.190,00 mq, R.D. Euro 39,31, R.A. Euro 21,44;
- **Comune di Bomarzo (VT)** - N.C.E.T. del Comune di Bomarzo - foglio 23 particella 104, pascolo arborato, classe 1, 16.710,00 mq, R.D. Euro 8,63, R.A. Euro 4,31;
- **Comune di Bomarzo (VT)** - N.C.E.T. del Comune di Bomarzo - foglio 23 particella 151, uliveto, classe 2, 13.850,00 mq, R.D. Euro 27,18, R.A. Euro 17,88;
- **Comune di Bomarzo (VT)** - N.C.E.T. del Comune di Bomarzo - foglio 23 particella 152, uliveto, classe 2, 240,00 mq, R.D. Euro 0,47, R.A. Euro 0,31.

ATTUALE PROPRIETÀ'

•



proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

STORIA ULTRAVENTENNALE – N.C.E.U. – Fg. 23 p.lle 98, 104, 151 e 152

- In forza di Successione a _____ ,
Denuncia Ufficio del Registro di Roma n. 18 Volume 1448 in data 11/04/1939, trascritta a Viterbo il 28.11.1939 al n. 4543 di formalità, con giusto testamento a rogito Notaio Ramiro Volpe, del 21/02/1938 rep. 4448, trascritto a Viterbo il 27/02/1938 al n. 723 di formalità, gli immobili censiti al vecchio catasto pontificio del comune di Bomarzo, in località Poggio Sciopero, sono pervenuti alla figlia,
- Con atto di divisione, a rogito Notaio Ramiro Volpe, del 13/10/1938 rep. 4777, trascritto a Viterbo il 25/10/1938 al n. 3690 di formalità, venivano assegnati a _____ gli immobili oggetto del presente pignoramento.
- In forza di Successione a _____ ,
Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 50 Volume 10775 in data 29/03/1985, trascritta a Viterbo il 24/10/1985 al n. 8404 di formalità, l'immobile censito al N.C.T. del comune di Bomarzo al foglio 23 p.lle 43, 98 e 104, è pervenuto ai figli

Tale successione viene accettata tacitamente, a rogito Notaio Renato Ciocci, in data 07/05/1991 rep. 5935, trascritto a Viterbo il 26/07/2021 al n. 10035 di formalità.

- Con atto di divisione, a rogito Notaio Renato Ciocci, in data 07/05/1991 rep. 5935, trascritto a Viterbo il 22/05/1991 al n. 5745 di formalità, le Sig.re _____ ,
come sopra generalizzate, vendevano i 2/3 di proprietà, alla Sig.ra _____ ,
(già proprietaria per 1/3) come sopra generalizzata, gli immobili censiti al N.C.T. del comune di Bomarzo al fg. 23 p.lle 43, 98 e 104.
- In data 02/02/1993, a seguito di frazionamento n. 475.1/1993, l'immobile censito al fg. 23 p.lle 43, veniva soppresso e venivano costituite le attuali p.lle 151 e 152.
- In forza di Successione a _____ deceduta il 15/05/2015, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 3335 Volume 9990 in data 30/12/2016, trascritta a Viterbo il 08/11/2017 al n. 11321 di formalità, gli immobili censiti al N.C.T. del comune di Bomarzo al foglio 23 p.lle 98, 104, 151 e 152 sono pervenute alla figlia, Sig.ra _____ .



. Non risultano presenti accettazioni per la presente successione.

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

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 10/01/2022 per immobile Comune di Bomarzo -N.C.E.U. fg. 15 p.lla 7 sub. 4- N.C.T. fg. 23 p.lle 98,104, 151 e 152.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

(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 – N.C.E.U. Fg. 15 p.lla 7 sub. 4

- 1) **TRASCRIZIONE** del 20/09/2003 - Registro Particolare 12733 Registro Generale 16110
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 662 del 26/03/2003
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 13177 del 29/09/2006
- 2) **ISCRIZIONE** del 23/12/2004 - Registro Particolare 3604 Registro Generale 21648
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 21514/8520 del 17/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 1241 del 27/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2008.- Cancellazione totale eseguita in data 27/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 3) Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 29/09/2006 - Registro Particolare 13177 Registro Generale 18931
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 662 del 26/03/2003
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 12733 del 2003



- 4) **TRASCRIZIONE** del 10/11/2009 - Registro Particolare 12808 Registro Generale 18281
Pubblico ufficiale CIAMBELLA BIANCAMARIA Repertorio 1471/1041 del 23/10/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 5) **ISCRIZIONE** del 20/12/2010 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 21078
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 29537/13639 del 16/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- 6) **TRASCRIZIONE** del 02/07/2014 - Registro Particolare 7126 Registro Generale 8727
Pubblico ufficiale CIAMBELLA BIANCAMARIA Repertorio 2552/1724 del 19/06/2014
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
- 7) **TRASCRIZIONE** del 28/06/2021 - Registro Particolare 8332 Registro Generale 10386
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 978 del 08/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 8) **TRASCRIZIONE** del 26/07/2021 - Registro Particolare 10034 Registro Generale 12507
Pubblico ufficiale CIAMBELLA BIANCAMARIA Repertorio 1471 del 23/10/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – N.C.T. Fg. 23 p.lla 104

- 1) **TRASCRIZIONE** del 22/05/1991 - Registro Particolare 5745 Registro Generale 7283
Pubblico ufficiale CIOCCI RENATO Repertorio 5935 del 07/05/1991
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
- 2) **TRASCRIZIONE** del 22/03/2005 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 5389
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 76745 del 14/03/2005
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- 3) **ISCRIZIONE** del 03/08/2006 - Registro Particolare 2598 Registro Generale 15371
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 25031/10045 del 28/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:



1. Comunicazione n. 246 del 01/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/01/2011. - Cancellazione totale eseguita in data 14/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- 4) **ISCRIZIONE** del 20/12/2010 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 21078
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 29537/13639 del 16/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- 5) **TRASCRIZIONE** del 08/11/2017 - Registro Particolare 11321 Registro Generale 15154
Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio 3335/9990 del 30/12/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 6) **TRASCRIZIONE** del 28/06/2021 - Registro Particolare 8332 Registro Generale 10386
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 978 del 08/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 7) **TRASCRIZIONE** del 26/07/2021 - Registro Particolare 10035 Registro Generale 12508
Pubblico ufficiale CIOCCI RENATO Repertorio 5935 del 07/05/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – N.C.T. Fg. 23 p.lla 98

- 1) **TRASCRIZIONE** del 22/05/1991 - Registro Particolare 5745 Registro Generale 7283
Pubblico ufficiale CIOCCI RENATO Repertorio 5935 del 07/05/1991
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
- 2) **TRASCRIZIONE** del 24/10/1991 - Registro Particolare 10704 Registro Generale 13669
Pubblico ufficiale JEMMA ANDREA Repertorio 38134 del 01/10/1991
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- 3) **TRASCRIZIONE** del 22/03/2005 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 5389
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 76745 del 14/03/2005
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- 4) **ISCRIZIONE** del 03/08/2006 - Registro Particolare 2598 Registro Generale 15371
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 25031/10045 del 28/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 246 del 01/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/01/2011. - Cancellazione totale eseguita in data 14/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- 5) **ISCRIZIONE** del 20/12/2010 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 21078
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 29537/13639 del 16/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- 6) **TRASCRIZIONE** del 08/11/2017 - Registro Particolare 11321 Registro Generale 15154
Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio 3335/9990 del 30/12/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 7) **TRASCRIZIONE** del 28/06/2021 - Registro Particolare 8332 Registro Generale 10386
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 978 del 08/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 8) **TRASCRIZIONE** del 26/07/2021 - Registro Particolare 10035 Registro Generale 12508
Pubblico ufficiale CIOCCI RENATO Repertorio 5935 del 07/05/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – N.C.T. Fg. 23 p.lla 151 e 152

- 1) **ISCRIZIONE** del 03/08/2006 - Registro Particolare 2598 Registro Generale 15371
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 25031/10045 del 28/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 246 del 01/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/01/2011. - Cancellazione totale eseguita in data 14/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 2) **ISCRIZIONE** del 20/12/2010 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 21078
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 29537/13639 del 16/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO



- 3) **TRASCRIZIONE** del 08/11/2017 - Registro Particolare 11321 Registro Generale 15154
Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio 3335/9990 del 30/12/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 4) **TRASCRIZIONE** del 28/06/2021 - Registro Particolare 8332 Registro Generale 10386
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 978 del 08/06/2021
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, sono stati acquisiti gli estratti di mappa del catasto terreni, relativo alle particelle 98, 104, 151 e 152 del foglio 23 e relativo alla particella 7 del foglio 15, del Comune di Bomarzo (VT).

(All. 3 Estratti di mappa catastale)

Quesito n. 6 (Consulti i registri dello stato civile):

La Sig.ra _____ risulta aver contratto matrimonio con il Sig _____
in data 01/05/2004 nel Comune di Soriano nel Cimino (VT) in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Come certificato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo, risulta che la società _____
_____ è di stato attivo.

(All. 4 Estratto di matrimonio e visura camerale)

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

APPARTAMENTO – FG. 15 P.LLA 7 SUB. 4

L'appartamento è sito nel Comune di Bomarzo, Loc. Mugnano, precisamente in Via Monte Cavallo, 12.



L'immobile è raggiungibile solo a piedi, poiché date le dimensioni della strada, non è possibile accedere alla stessa con mezzi di trasporto.

L'appartamento è posto al piano terra, accedendo dal portoncino d'ingresso in legno, ci accoglie la cucina abitabile. In fondo alla cucina salendo uno scalino abbiamo il soggiorno, dallo stesso si può accedere al disimpegno, che conduce alla camera matrimoniale, alla cameretta, al bagno ed alla scala prefabbricata in acciaio che conduce al piano soppalco in cui è presente una cameretta ed un salottino, che affaccia a vista sul soggiorno.

L'appartamento si sviluppa per una superficie di circa 90,00 mq.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e le finestre sono tutte provviste di persiane.

Le pareti interne sono tinteggiate, ad esclusione di quelle del bagno che sono in parte tinteggiate ed in parte piastrellate. Le pareti esterne sono a faccia vista.

La pavimentazione è in gres porcellanato ad esclusione del soppalco che ha pavimentazione in legno. I soffitti sono molto caratteristici, in legno con travi a vista.

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'immobile confina con Via Monte Cavallo e con altri appartamenti con subalterni sempre appartenenti alla particella 7.

TERRENO – FG. 23 P.LLE 98 E 104

Il terreno sito nel Comune di Bomarzo – Loc. Mugnano e più precisamente, località Poggio Sciopero, è composto da un Bosco ceduo di 69.190,00 mq (p.la 98), ed un Pascolo arborato di 16.710,00 mq (p.la 104).

Pur essendo due particelle divise e aventi proprietà e qualità diverse, data la loro posizione e composizione, posso essere considerate come un terreno unico.

Il terreno non è facilmente raggiungibile, in quanto per accedervi si deve passare all'interno del Comune di Bassano in Teverina, fare una strada di campagna e addentrarsi in sentieri nel bosco con varie stradine di servitù di passaggio.

Lo stesso terreno, come da estratto di mappa precedentemente allegato, contiene delle servitù di passaggio per poter accedere ai terreni vicini.



Il terreno confina con altri terreni, più precisamente con le particelle 90, 92, 99, 101, 102, 103, 106, 107 e 108.

TERRENO – FG. 23 P.LLE 151 E 152

Il terreno sito nel Comune di Bomarzo – Loc. Mugnano e più precisamente, in Via della Mola, è composto da due particelle 151 e 152, ma essendo le stesse adiacenti e della stessa qualità, ovvero uliveto, per la loro posizione e composizione, possono essere considerate come un unico terreno.

Il terreno è un uliveto di 14.090,00 mq totali e si presenta in completo stato di abbandono. È facilmente raggiungibile, ed in posizione comoda, poiché molto vicino al centro abitato della frazione di Mugnano, e si può accedere allo stesso direttamente dalla strada.

Il terreno confina con Via della Mola e con altri terreni, più precisamente con le particelle 44, 47, 55, 138 e 139.

(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 dati contenuti nel pignoramento, sono corretti, pertanto consentono l'univoca identificazione dei beni.

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 sottoscritta C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Settore Territorio, ha constatato che c'è corrispondenza tra le planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dei luoghi.



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 gli identificativi catastali non comprendono 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 i ben staggiti 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, le unità immobiliari oggetto di pignoramento non presentano difformità.

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

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Bomarzo al fg. 15 p.lla 7 sub. 4, è individuato nella zona B, sottozona B/1 (zona di completamento) di P.R.G.

I terreni censiti al N.C.T. del Comune di Bomarzo al fg. 23 p.lle 98 e 104, sono individuati nella zona E, sottozona E/2 (Agricola con bosco con vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs.42/2004) di P.R.G.

I terreni censiti al N.C.T. del Comune di Bomarzo al fg. 23 p.lle 151 e 152, sono individuati nella zona E, sottozona E/1 (Agricola normale) di P.R.G.

(All. 6 P.R.G. e C.d.u.)

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

Gli immobili del presente pignoramento, sono stati realizzati ante '67 come dichiarato negli atti di provenienza dei beni.

Dopo un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo, la sottoscritta ha preso



visione di tutte le pratiche presenti presso gli uffici. Da tali ricerche, è emerso che l'immobile facente parte del compendio pignorato è stato interessato dalle seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 21/94 del 25/07/1994 – prot. N. 987;
- Pratica Edilizia n. 6/1996 - 15/1996 del 07/12/1996 – prot. N. 702.

Sulla base dei documenti sopra citati, gli immobili risultano essere urbanisticamente conformi a quanto trovato sul posto in fase di sopralluogo.

(All. 7 Documentazione Comune)

Quesito n. 15 (verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono);

Non sono presenti pratiche di condono per l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 16 (verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico);

Essendo Bomarzo una zona con diverse aree gravate da usi civici, la sottoscritta dopo aver effettuato domanda al Comune di Bomarzo, non ha ottenuto risposta, in quanto come Comune, Bomarzo non rilascia dichiarazioni sull'esistenza o meno di usi civici. L'università agraria si è disciolta, ed il commissariato degli usi civici, non rilascia questo tipo di informazioni, per cui l'unica soluzione è quella di incaricare un tecnico perito agrario per effettuare tale dichiarazione.

La sottoscritta dopo aver depositato telematicamente ed aver esposto la problematica, ha ricevuto risposta dal Giudice, che ha incaricato un altro tecnico esperto, per poter provvedere a quanto richiesto.

Quesito n. 17 (indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione);

Gli immobili oggetto di pignoramento, non fanno parte di un condominio, pertanto, non si ha un importo di spese annue fisse di gestione.

Quesito n. 18 (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti);

Si precisa che, il compendio pignorato è formato da n. 5 beni, distinti tra loro, ma vista la natura degli stessi, la posizione in cui si trovano e la destinazione d'uso, la sottoscritta ritiene corretto creare n. 3 lotti.



Quesito n. 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);

Come già descritto in precedenza al quesito n. 18, la sottoscritta ritiene opportuno formare 3 lotti, più precisamente:

- **LOTTO N.1** – Appartamento sito in Bomarzo (VT) – Loc. Montecalvello – Via Monte Cavallo n. 12 – Censito al N.C.E.U. del Comune di Bomarzo al Fg. 15 p.lla 7 sub. 4.
- **LOTTO N.2** – Terreno, in parte bosco ed in parte pascolo, sito in Bomarzo (VT) – Loc. Montecalvello– Censito al N.C.T. del Comune di Bomarzo al Fg. 23 p.lle 98 e 104.
- **LOTTO N.3** – Terreno uliveto, sito in Bomarzo (VT) – Loc. Montecalvello– Censito al N.C.T. del Comune di Bomarzo al Fg. 23 p.lle 151 e 152.

Quesito n. 20 (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene);

Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha potuto constatare che gli immobili oggetto del presente pignoramento, risultano essere liberi.

Quesito n. 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);

Gli immobili non risultano essere occupati per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, pertanto si procede di seguito alla stima del valore locativo dei beni.

Per calcolare i valori locativi dei beni, sono stati presi in considerazione i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto si ha:

- N.C.E.U. FG. 15 P.LLA 7 sub. 4 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 250,00 (Euro duecentocinquanta/00);**
- N.C.T. FG. 23 P.LLE 98 e 104 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 700,00 (Euro novecento/00);**
- N.C.T. FG. 23 P.LLE 151 e 152 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 200,00 (Euro duecento/00).**



Quesito n. 22 (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale);

Gli immobili non risultano essere occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 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);

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, non risultano essere gravati da vincoli, ad esclusione del terreno distinto al fg. 23 p.lle 98 e 104, in cui è presente il vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs.42/2004.

Quesito n. 24 (Determini il valore dell'immobile);

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, hanno 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.

Nello specifico la stima dei beni oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno e della qualità degli impianti tecnologici, effettuando gli opportuni adeguamenti, sarà valutata come più probabile valore di mercato, calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nel DPR 138/98 e della norma UNI 10750.

LOTTO N.1

- **N.C.E.U. del Comune di Bomarzo (VT) – Fg. 15 p.la 7 sub. 4**, Appartamento in località Mugnano – Via Monte Cavallo, 12 – piano terra più soppalco, per un totale di circa 90 mq.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento verrà



stimato con un prezzo di 250,00 €/mq, il valore è dato dal seguente calcolo:

$$90,00 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 22.500,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda € 22.500,00 (Euro ventidue milacinquecento/00)

Il valore al mq è stato scelto dalla sottoscritta, deprezzando i valori presenti nel Comune di Bomarzo. Essendo Mugnano una piccola frazione del paese, non avendo comodità e servizi nelle vicinanze, la sottoscritta ha deciso di attribuire come valore quello sopra riportato.

Terreni

Premesso quanto sopra, la sottoscritta ha ritenuto più giusto valutare i terreni divisi per qualità e non per singolo terreno, prendendo in considerazione i valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, per cui:

LOTTO N.2:

- Terreno di qualità Bosco ceduo per una superficie di 69.190,00 mq
Prezzo: 7.250,00 €/ha = 0,725 €/mq
Valore: 69.190,00 mq x 0,725 €/mq = € 50.162,75
- Terreno di qualità pascolo arborato per una superficie di 16.170,00 mq
Prezzo: 5.950,00 €/ha = 0,595 €/mq
Valore: 16.710,00 mq x 0,595 €/mq = € 9.942,45

Quindi, essendo i due terreni considerati come un unico lotto, si avrà il valore totale al comune commercio è pari:

in cifra tonda € 60.000,00 (Euro sessantamila/00)

LOTTO N.3:

- Terreno di qualità uliveto per una superficie di 13.850,00 mq
 - Terreno di qualità uliveto per una superficie di 240,00 mq
- Totale superficie = 14.090 mq
Prezzo: 12.700,00 €/ha = 0,127 €/mq
Valore: 14.090,00 mq x 0,127 €/mq = € 17.894,30



Quindi il valore al comune commercio è pari:

in cifra tonda € 18.000,00 (Euro diciottomila/00)

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. 25 (indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate);

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato considerato dalla C.T.U. quello più attendibile. Per la base delle quote di partenza sono stati utilizzati l'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO "primo semestre 2020", i dati delle quotazioni immobiliari e i valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate.

(All. 8 Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia delle Entrate)

Quesito n. 26 (indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato);

Considerando l'ubicazione, le caratteristiche, la consistenza degli immobili e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che non ci siano molte prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato.

Quesito n. 27 (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.);

Non sono presenti contratti di locazioni registrati per gli immobili oggetto di pignoramento.

(All. 9 Risposta Agenzia delle Entrate)

Quesito n. 28 (Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai singoli quesiti);

La sottoscritta 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. 29 (Invii, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa..., copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode);

La C.T.U. provvederà prima dell'udienza fissata per il giorno 27 ottobre 2022 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. 30 (Depositi, 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 28 (ventotto) pagine, corredata da 10 (dieci) 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. 31 (intervenga in ogni caso all'udienza fissata);

La sottoscritta interverrà in udienza.

Quesito n. 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);

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. 33 (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. 34 (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. 10 Quadro sinottico)

Quesito n. 35 (Alleggi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, c. copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, d. copia del contratto di locazione e del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso f. tutta la documentazione ritenuta necessaria);

Di seguito vengono elencati gli allegati alla presente relazione.

Allegati:

- All. 1 – Documentazione catastale
- All. 2 – Atti di provenienza e documentazione ipocatastale
- All. 3 – Estratti di mappa catastale
- All. 4 – Estratto di matrimonio e Visura Camerale
- All. 5 – Documentazione fotografica
- All. 6 – P.R.G. e C.d.u.
- All. 7 – Documentazione Comune
- All. 8 – Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia Entrate
- All. 9 – Risposta Agenzia delle Entrate
- All. 10 - Quadro Sinottico

La C.T.U.

