

Arch. Giuseppe Di Stefano  
Via San Bonaventura n.17, 01100 Viterbo  
Tel. 0761.341641 – cell. 3388125430  
distefano.gpp@libero.it  
giuseppe.distefano1@archiworldpec.it

## TRIBUNALE DI VITERBO

### Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 52/2019

Banca Monte dei Paschi di Siena

contro

---

Custode : Avv. Boccolini Roberta

Consulenza tecnica d'ufficio per  
l'udienza del 27/02/2020

**Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n°52/2019 promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena contro \_\_\_\_\_;
- che il G.E. in data 18/06/2019 ha nominato il sottoscritto Arch. Giuseppe Di Stefano con studio tecnico in Viterbo, Via San Bonaventura n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e l'Avv. Boccolini Roberta, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il bene pignorato ;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai seguenti quesiti:

**1) verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

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

**3) consultati 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) consultati** 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

**20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 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)

**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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

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

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

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

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

Tutto ciò premesso ed eseguite le opportune indagini a completamento, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario a rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

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

### **Risposta al quesito n. 1**

Esaminata e verificata la documentazione in atti questa risulta completa e copre il ventennio.

**Quesito n. 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**

**Risposta al quesito n. 2**

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate (allegate alla presente), confrontando i dati catastali in esse riportati con quelli indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione si può affermare che questi ultimi risultano corretti ed identificano esattamente l'immobile.

Gli immobili risultano distinti catastalmente come segue:

Immobile 1

- Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 848, categoria A/7 , classe 2, 8 vani, Rendita € 743,70

Immobile 2

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 848, Qualità ente urbano, Superficie are 09 ca 47

Immobile 3

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 847, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 1, Superficie are 50 ca 00, R. D. € 42,61, R.A. € 18,08.

Immobile 4

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 81, Qualità Incolto/Produttivo, Classe U, Superficie are 01 ca 20, R. D. € 0,03, R.A. € 0,01.

Immobile 5

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 810, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 5, Superficie are 44 ca 50, R. D. € 8,04, R.A. € 5,75.

Immobile 6

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 811, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 5, Superficie are 00 ca 20, R. D. € 0,04, R.A. € 0,03.

Immobile 7

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 812, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie are 11 ca 00, R. D. € 7,67, R.A. € 3,12.

Immobile 8

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 813, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie are 1 ca 90, R. D. € 1,32, R.A. € 0,54.

Immobile 9

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 815, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 1, Superficie are 00 ca 03, R. D. € 0,03, R.A. € 0,01.

**Quesito n. 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;**

### **Risposta al quesito n. 3**

#### Immobile 1

- Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 848, categoria A/7 , classe 2, 8 vani, Rendita € 743,70

L'immobile è stato costruito sui terreni di proprietà \_\_\_\_\_, distinti al Foglio 63 part.ile 81, 82, 83, 84 a seguito della Concessione edilizia n.10/4395 del 09/02/1994 e successiva variante in corso d'opera n. 39/1999 del 11/03/1999.

Le suddette particelle sono quelle originarie da cui derivano le particelle attuali che ha seguito di un frazionamento (frazionamento del 21/02/1994 n. 734.4/1994) e di una variazione (tipo mappale del 18/01/1999 n. 62.1/1999) hanno assunto l'attuale identificazione catastale.

#### Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

##### Oltre il ventennio

Le particelle del Foglio 63 n. 81, 82, 83, 84 su cui è stato costruito il fabbricato sono state acquistate dalla \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ con atto compravendita del 15/12/1992 a rogito del Notaio Giuseppe Togandi , repertorio n. 58930 raccolta n. 23819 registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7690. La \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il \_\_\_\_\_ ma che per l'acquisto ha impiegato denaro personale.

#### Variazioni catastali

- Costituzione del 18/01/1999 in atti dal 18/01/1999 (n. C00032.1/1999) con la seguente identificazione: Foglio 63, part. 848, cat. A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 743,70, Località Valli Cesate snc, piano T-1.

- Variazione toponomastica del 30/08/2016 prot. n. VT0079790 in atti dal 30/08/2016, variazione toponomastica d'ufficio (n. 33808.1/2016) da cui si ha l'identificazione catastale attuale: Foglio 63, part. 848, cat. A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 743,70, via Blera snc , piano T-1

### Immobile 2

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 848, Qualità ente urbano, Superficie are 09 ca 47

### Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

#### Oltre il ventennio

La particella 848 deriva dalla particella 814 (tipo mappale del 18/01/1999 n. 62.1/1999) che a sua volta deriva dal frazionamento della particella 84 (frazionamento del 21/02/1994 n. 734.4/1994).

La particella originaria n. 84 del Foglio 63 è stata acquistata dalla \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ con atto compravendita del 15/12/1992 a rogito del Notaio Giuseppe Togandi , repertorio n. 58930 raccolta n. 23819 registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7690. La \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il \_\_\_\_\_ ma che per l'acquisto ha impiegato denaro personale.

### Variazioni catastali:

- L'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico il 01/10/1971 con la seguente identificazione catastale: Foglio 63, part. 84 , qualità Seminativo/Arborato, classe 1, superficie are 59 ca 50, R.D. € 98.175, R.A. € 41.650
- A seguito del frazionamento del 21/02/1994 con il quale viene soppressa la particella 84 si ha la seguente identificazione: Foglio 63, part. 814, qualità Seminativo/Arborato, classe 1, superficie are 59 ca 47, R.D. € 98.126, R.A. € 41.629
- Con tipo mappale del 18/01/1999 n. 62.1/1999 viene generata la particella 848 con l'attuale identificazione: Foglio 63, particella 848, qualità Ente urbano , superficie are 09 ca 47.

### Immobile 3

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 847, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 1, Superficie are 50 ca 00, R. D. € 42,61, R.A. € 18,08.

### Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

#### Oltre il ventennio

La particella 847 deriva dalla particella 814 (tipo mappale del 18/01/1999 n. 62.1/1999) che a sua volta deriva dal frazionamento della particella 84 (frazionamento del 21/02/1994 n. 734.4/1994).

La particella originaria n. 84 del Foglio 63 è stata acquistata dalla \_\_\_\_\_ dal Sig. \_\_\_\_\_ con atto compravendita del 15/12/1992 a rogito del Notaio Giuseppe Togandi , repertorio n. 58930 raccolta n. 23819 registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7690. La \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il \_\_\_\_\_ ma che per l'acquisto ha impiegato denaro personale.

#### Variazioni catastali:

- L'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico il 01/10/1971 con la seguente identificazione catastale: Foglio 63, part. 84 , qualità Seminativo/Arborato, classe 1, superficie are 59 ca 50, R.D. € 98.175, R.A. € 41.650
- A seguito del frazionamento del 21/02/1994 con il quale viene soppressa la particella 84 si ha la seguente identificazione: Foglio 63, part. 814, qualità Seminativo/Arborato, classe 1, superficie are 59 ca 47, R.D. € 98.126, R.A. € 41.629
- Con tipo mappale del 18/01/1999 n. 62.1/1999 viene generata la particella 847 con l'attuale identificazione: Foglio 63, particella 847, qualità Seminativo/Arborato, classe 1, superficie are 50 ca 00.

#### Immobile 4

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 81, Qualità Incolto/Produttivo, Classe U, Superficie are 01 ca 20, R. D. € 0,03, R.A. € 0,01.

#### Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

##### Oltre il ventennio

La particella n. 81 del Foglio 63 è stata acquistata dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ dal Sig. \_\_\_\_\_ con atto compravendita del 15/12/1992 a rogito del Notaio Giuseppe Togandi , repertorio n. 58930 raccolta n. 23819 registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7690. La \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il \_\_\_\_\_ ma che per l'acquisto ha impiegato denaro personale.

#### Variazioni catastali:

- L'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico il 01/10/1971 con identificazione catastale coincidente a quella attuale: Foglio 63, part. 81 , qualità Incolto/Produttivo, classe U, superficie are 01 ca 20, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01.

### Immobile 5

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 810, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 5, Superficie are 44 ca 50, R. D. € 8,04, R.A. € 5,75.

### Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

#### Oltre il ventennio

La particella 810 deriva dal frazionamento dalla particella 82 (frazionamento del 21/02/1994 n. 734.4/1994).

La particella originaria n. 82 del Foglio 63 è stata acquistata dalla \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ con atto compravendita del 15/12/1992 a rogito del Notaio Giuseppe Togandi , repertorio n. 58930 raccolta n. 23819 registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7690. La \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il \_\_\_\_\_ ma che per l'acquisto ha impiegato denaro personale.

### Variazioni catastali:

- L'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico il 01/10/1971 con la seguente identificazione catastale: Foglio 63, part. 82 , qualità Seminativo/Arborato, classe 5, superficie are 44 ca 70, R.D. £ 15.645, R.A. £ 11.175
- A seguito del frazionamento del 21/02/1994 con il quale viene soppressa la particella 82 si ha l'attuale identificazione: Foglio 63, part. 810, qualità Seminativo/Arborato, classe 5, superficie are 44 ca 50, R.D. € 8,04, R.A. € 5,75.

### Immobile 6

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 811, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 5, Superficie are 00 ca 20, R. D. € 0,04, R.A. € 0,03.

### Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

#### Oltre il ventennio

La particella 811 deriva dal frazionamento dalla particella 82 (frazionamento del 21/02/1994 n. 734.4/1994).

La particella originaria n. 82 del Foglio 63 è stata acquistata dalla \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ con atto compravendita del 15/12/1992 a rogito del Notaio Giuseppe Togandi , repertorio n. 58930 raccolta n. 23819 registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7690. La \_\_\_\_\_

al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il \_\_\_\_\_ ma che per l'acquisto ha impiegato denaro personale.

Variazioni catastali:

- L'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico il 01/10/1971 con la seguente identificazione catastale: Foglio 63, part. 82 , qualità Seminativo/Arborato, classe 5, superficie are 44 ca 70, R.D. £ 15.645, R.A. £ 11.175
- A seguito del frazionamento del 21/02/1994 con il quale viene soppressa la particella 82 si ha l'attuale identificazione: Foglio 63, part. 811, qualità Seminativo/Arborato, classe 5, superficie are 00 ca 20, R.D. € 0,04, R.A. € 0,03.

Immobile 7

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 812, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie are 11 ca 00, R. D. € 7,67, R.A. € 3,12.

Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

Oltre il ventennio

La particella 812 deriva dal frazionamento dalla particella 83 (frazionamento del 21/02/1994 n. 734.4/1994).

La particella originaria n. 83 del Foglio 63 è stata acquistata dalla \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ con atto compravendita del 15/12/1992 a rogito del Notaio Giuseppe Togandi, repertorio n. 58930 raccolta n. 23819 registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7690. La \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il \_\_\_\_\_ ma che per l'acquisto ha impiegato denaro personale.

Variazioni catastali:

- L'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico il 01/10/1971 con la seguente identificazione catastale: Foglio 63, part. 83 , qualità Seminativo, classe 2, superficie are 12 ca 90, R.D. £ 17.415, R.A. £ 7.095
- A seguito del frazionamento del 21/02/1994 con il quale viene soppressa la particella 83 si ha l'attuale identificazione: Foglio 63, part. 812, qualità Seminativo, classe 2, superficie are 11 ca 00, R.D. € 7,67, R.A. € 3,12.

### Immobile 8

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 813, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie are 1 ca 90, R. D. € 1,32, R.A. € 0,54.

### Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

#### Oltre il ventennio

La particella 813 deriva dal frazionamento dalla particella 83 (frazionamento del 21/02/1994 n. 734.4/1994).

La particella originaria n. 83 del Foglio 63 è stata acquistata dalla \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ con atto compravendita del 15/12/1992 a rogito del Notaio Giuseppe Togandi , repertorio n. 58930 raccolta n. 23819 registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7690. La \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il \_\_\_\_\_ ma che per l'acquisto ha impiegato denaro personale.

### Variazioni catastali:

- L'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico il 01/10/1971 con la seguente identificazione catastale: Foglio 63, part. 83 , qualità Seminativo, classe 2, superficie are 12 ca 90, R.D. € 17.415, R.A. € 7.095
- A seguito del frazionamento del 21/02/1994 con il quale viene soppressa la particella 83 si ha l'attuale identificazione: Foglio 63, part. 813, qualità Seminativo, classe 2, superficie are 01 ca 90, R.D. € 1,32, R.A. € 0,54.

### Immobile 9

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 815, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 1, Superficie are 00 ca 03, R. D. € 0,03, R.A. € 0,01.

### Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

#### Oltre il ventennio

La particella 815 deriva dal frazionamento della particella 84 (frazionamento del 21/02/1994 n. 734.4/1994).

La particella originaria n. 84 del Foglio 63 è stata acquistata dalla \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ con atto compravendita del 15/12/1992 a rogito del Notaio Giuseppe Togandi , repertorio n. 58930 raccolta n. 23819 registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7690. La \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il \_\_\_\_\_ ma che per l'acquisto ha impiegato denaro personale.



## Risposta al quesito n. 5

È stato acquisito l'estratto di mappa dei beni pignorati oltre alla planimetria catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo. Inoltre sono stati acquisiti presso il Comune di Vetralla il certificato di destinazione urbanistica dei terreni ed il certificato per la presenza di usi civici.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 108/ 2019 prot. n°22344 , si certifica:

1. che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie del terreno ubicato a Vetralla , Località Valli Cesare distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio n° 63 particelle 848, 81, 810, 811, 812, 813, 815 e 847, oggetto di pignoramento , sono le seguenti :

- a) *Nel P.R.G. , approvato con Delibera Giunta Regionale n. 436 del 16/05/2003, ricadono tra le zone destinate ad ATTIVITA' AGRICOLE - SOTTOZONA E1 "Territori prevalentemente seminativi e seminativi arborati e coltivati a vite e olivo" con indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non superiore a 0,05 mc/mq , di cui 0,0025 mc/mq. ad uso residenziale e 0,025 mc/mq per annessi agricoli - lotto minimo 20.00mq ; IN PARTE tra le zone destinate ad ATTIVITA' AGRICOLE – SOTTOZONA E2 < Territori coperti da foreste , boschi, macchia e pineta con indice di fabbricabilità non superiore a 0,001 mc/mq. – lotto minimo 100.000 mq".*
  
- b) *Sulla tavola V1/A del P.R.G. ricade IN PARTE tra le "Zone a stabilità morfologica moderata" a causa della loro acclività e/o del tipo di terreno. Sono da preventivare accorgimenti tecnici mediamente più impegnativi, al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante. La progettazione in queste aree deve essere preceduta da dettagliate indagini geologiche e geotecniche pur ricadendo in in " Zona Agricola"; IN PARTE tra le " Zone a stabilità morfologica bassa" soggetta a sporadici fenomeni di alluvionamento. Nelle porzioni di territorio edificate bisogna imporre interventi di riassetto territoriali in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Le porzioni di territorio non edificate sono idonee a nuovi insediamenti ; ed IN PARTE tra le aree dove è presente un " Corso d'acqua effimero o perenne con evidente alveo" . Va sempre mantenuta una fascia di rispetto minima di 20 m. dall'alveo ( nel rispetto del R.D. 11/12/1933 n°1775e L. 431/85). Aree inidonee a qualsiasi tipo di insediamento.*

2. Alla edificazione ricadente nelle zone e sottozone agricole si applicano, salvo quanto più restrittivamente indicato negli strumenti urbanistici comunali le norme della L.R. N° 38 DEL 22/12/1999 e successive modifiche ed integrazioni .

3. Le prescrizioni sono inoltre contenute nel Regolamento Edilizio di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 17 del 26/06/2002;

4. Sulla tavola E3.2 - P.T.P.: È soggetta in parte alla tutela di cui all'art. 142, comma 1, lettera C) , del D.Lgs. 42/2004;

5. Sulle tavole del P.T.P.R. adottato : È soggetta in parte alla tutela di cui all'art. 142, comma 1, lettera C) e G) , del D.Lgs. 42/2004.

Nel Certificato rilasciato in data 23/08/2019 dal Settore VII Patrimonio , Espropriazioni , Sport, Agricoltura e Verde Pubblico si certifica che i terreni ubicati nel Comune di Vetralla distinti al C.T. al foglio n° 63 particelle n° 848, 81, 810, 811, 812, 813, 815 e 847 non risultano gravati da uso civico.

I suddetti certificati sono allegati alla presente.

**Quesito n. 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)**

#### **Risposta al quesito n. 6**

È stato acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Vetralla il l'estratto di matrimonio dell'esecutata dal quale risulta che la \_\_\_\_\_ è coniugata con il \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_. Nell'estratto non sono presenti annotazioni.

**Quesito n. 7 - Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita**

#### **Risposta al quesito n. 7**

Il sottoscritto CTU dopo aver effettuato l'accesso presso l'immobile procede con la descrizione dello stato dei luoghi.

Dati catastali

#### Immobile 1

- Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 848, categoria A/7 , classe 2, vani 8 , Rendita € 743,70

#### Immobile 2

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 848, Qualità ente urbano, Superficie are 09 ca 47

#### Immobile 3

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 847, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 1, Superficie are 50 ca 00, R. D. € 42,61, R.A. € 18,08.

#### Immobile 4

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 81, Qualità Incolto/Produttivo, Classe U, Superficie are 01 ca 20, R. D. € 0,03, R.A. € 0,01.

#### Immobile 5

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 810, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 5, Superficie are 44 ca 50, R. D. € 8,04, R.A. € 5,75.

#### Immobile 6

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 811, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 5, Superficie are 00 ca 20, R. D. € 0,04, R.A. € 0,03.

#### Immobile 7

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 812, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie are 11 ca 00, R. D. € 7,67, R.A. € 3,12.

#### Immobile 8

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 813, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie are 1 ca 90, R. D. € 1,32, R.A. € 0,54.

#### Immobile 9

- Identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 815, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 1, Superficie are 00 ca 03, R. D. € 0,03, R.A. € 0,01.

#### Indirizzo:

Via Blera n. 3, Località Valli Cesate , Vetralla .

#### Confini:

Gli immobili oggetto di pignoramento confinano con :

Strada Valli Cesate, con le particelle distinte al catasto terreni ai n.ri 93, 704, 702, 700, 89, 88, 926, 925, 938, 935, 922, 921 ed il fosso di Vallozzano.

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di un villino, distribuito su due livelli oltre ad un sottotetto praticabile, con circostanti terreni. Attorno all'abitazione si trovano delle piante di ulivo.

Al piano terra troviamo:

- un ingresso di mq 10,00 circa;
- un disimpegno di mq. 6,00 circa;
- un disimpegno di mq. 1,50 circa;
- una cucina di mq 13,00 circa;
- un soggiorno/pranzo di mq 42,50 circa;
- un soggiorno /bar di mq 13,00 circa;
- un bagno di mq. 5,90 circa ,
- un soggiorno di mq 30,50 circa,
- uno studio di mq 19,50 circa;
- un locale tecnico di mq. 2,50;

Una scala collega il piano terra con il piano primo, conteggiata come proiezione a terra di mq 7,60 circa, nel cui sottoscala è stato ricavato un ripostiglio in cui è presente una rampa di scale.

L'altezza di questi ambienti, data la presenza di dislivelli interni varia da m. 2,70 a m.2,90.

La superficie utile del piano terra è di mq 152,00 circa.

Esternamente al piano terra troviamo

- Un portico della superficie di mq. 88,30 circa

Al piano primo si trovano :

- una camera da letto di mq. 13,00 circa
- una camera da letto di mq. 9,00 circa
- una camera da letto di mq. 15,80 circa con w.c di mq. 2,50 circa
- un bagno di mq. 7,80 circa
- un ripostiglio di mq. 8,20 circa
- un corridoio di mq. 6,70 circa

L'altezza di questi ambienti è di m. 2,70.

Una scala collega il piano primo con il piano sottotetto, conteggiata come proiezione a terra di mq 1,50 circa.

La superficie utile del piano primo è di mq 64,50 circa.

Al piano sottotetto si trovano:

- Un ambiente centrale di mq. 13,00 circa , avente un'altezza variabile da m. 1,85 circa a m. 2,60
- Un ambiente di mq. 12,50 circa avente un'altezza variabile da m. 0,65 circa a m. 1,65 circa
- Un ambiente di mq. 12,00 circa avente un'altezza variabile da m. 0,65 circa a m. 1,65 circa

La superficie utile del piano sottotetto è di mq 37,50 circa.

Esternamente troviamo un terrazzo di mq. 8,50 circa

La superficie utile totale è di mq (152 + 64,50 + 37,50 ) = mq. 254,00 circa.

La superficie netta del portico mq. 88,30 circa

La superficie netta del terrazzo al piano sottotetto mq. 8,50 circa

#### Tinteggiature, pavimenti e rivestimenti:

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato al piano terra , mentre la parte sovrastante centrale dell'immobile ( primo piano), relativa alla zona notte, è in tufo a faccia vista stilato.

La copertura è a tetto con tegole e coppi.

Internamente tutte le stanze sono tinteggiate.

La cucina ed i bagni sono maiolicati.

I pavimenti del piano terra sono in mattoni di cotto.

I pavimenti del piano primo (zona notte) sono in parquet.

I pavimenti del piano sottotetto sono in mattoni di travertino nell'ambiente centrale e laminato negli altri ambienti.

La scala che collega il piano terra al piano primo è in marmo di trani con pianerottoli in mattoni in cotto.

#### Infissi

Il portoncino di ingresso è in legno.

Le porte interne sono in legno.

Le finestre e le porte finestre sono in legno con vetro doppio e al piano primo e sottotetto sono provviste di inferriate in ferro.

#### Impianti

L'appartamento è dotato di

- impianto idrico non allacciato all'acquedotto comunale ma ad un serbatoio di circa 5 mc in quanto i pozzi realizzati per l'approvvigionamento idrico sono secchi.
- Impianto elettrico
- Impianto del gas (bombolone gpl),

- impianto citofonico,
- impianto di riscaldamento sia con caldaia gpl sia con termocamino ,
- impianto di allarme.

Gli scarichi delle acque reflue sono allacciati ad una fossa settica per subirrigazione.

#### Stato di conservazione dell'immobile

Nel complesso l'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

Si fa presente che al momento del sopralluogo è emersa la presenza di alcuni manufatti non autorizzati e non accatastati, e più precisamente un magazzino in muratura con annessa tettoia in legno, una struttura in legno poggiante su una platea in cemento armato e n. 3 tettoie ad essa adiacenti.

**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 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**

#### **Risposta al quesito n. 8**

La descrizione dei beni nel pignoramento e nella nota di trascrizione risulta conforme alla descrizione attuale consentendo l'individuazione del bene.

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

#### **Risposta al quesito n. 9**

Confrontando i dati catastali che identificano l'immobile nel titolo di provenienza, l'atto di compravendita del Notaio Giuseppe Togandi , repertorio n. 58930 raccolta n. 23819 registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7690., con i dati catastali attuali si può affermare che questi coincidono solo per quanto riguarda la particella n. 81. Per gli altri immobili non vi può essere corrispondenza in quanto le particelle originarie

oggetto della compravendita sono state soppresse con il frazionamento ed il tipo mappale fatti successivamente all'acquisto che hanno generato le attuali particelle oggetto del pignoramento.

La planimetria catastale dell'abitazione in atti è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate vengono di seguito elencate.

Piano terra:

- nella planimetria catastale parte della superficie è residenziale e parte è agricola, non comunicanti tra loro, mentre nello stato dei luoghi l'intero piano ha destinazione residenziale;
- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre anche la scala ha forma diversa rispetto alla planimetria;
- sono state realizzate delle modiche prospettiche relativamente ad alcune finestre;
- L'altezza rilevata al piano terra è diversa da quella riportata nella planimetria catastale.

Piano primo:

- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad un w.c. che non è presente nella planimetria e alla scala per l'accesso al sottotetto anch'essa non presente;
- sono state realizzate delle modiche prospettiche relativamente alla realizzazione di una finestra nel corridoio e ad una nel w.c. della camera da letto;

Inoltre nello stato dei luoghi è presente un piano sottotetto a cui si accede dal piano primo tramite una scala in legno, che non è stato indicato nella planimetria catastale

Per maggior chiarezza si veda la planimetria del bene allegata alla presente.

**Quesito n. 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**

**Risposta al quesito n. 10**

L'identificativo catastale dell'immobile non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

**Quesito n. 11 - Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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**

**Risposta al quesito n. 11**

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria.

**Quesito n. 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**

**Risposta al quesito n. 12**

La planimetria catastale dell'abitazione è difforme rispetto allo stato dei luoghi ma non è possibile procedere con la sua correzione in quanto sono necessari titoli abilitativi.

**Quesito n. 13 - Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale**

**Risposta al quesito n. 13**

I terreni oggetto del pignoramento ricadono secondo lo strumento urbanistico vigente tra le zone destinate ad ATTIVITA' AGRICOLE - SOTTOZONA E1 "Territori prevalentemente seminativi e seminativi arborati e coltivati a vite e olivo" con indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non superiore a 0,05 mc/mq , di cui 0,0025 mc/mq. ad uso residenziale e 0,025 mc/mq per annessi agricoli - lotto minimo 20.00mq ; IN PARTE tra le zone destinate ad ATTIVITA' AGRICOLE – SOTTOZONA E2 < Territori coperti da foreste , boschi, macchia e pineta con indice di fabbricabilità non superiore a 0,001 mc/mq. – lotto minimo 100.00 mq".

Il fabbricato, secondo quanto autorizzato con Concessione edilizia n. 10/4395 del 09/02/1994 e la successiva Variante n. 39 del 11/03/199 ha destinazione parte residenziale e parte agricola.

**Quesito n. 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.**

**Risposta al quesito n. 14**

L'immobile è stato realizzato in virtù della Concessione edilizia n. 10/4395 del 09/02/1994 per la quale è stata richiesta una proroga di 12 mesi per il completamento dei lavori concessa in data 21/07/1997. Successivamente è stata presentata in data 21/05/1998 la Variante in corso d'opera n. 39/1999 rilasciata in data 26/03/1999.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla non sono state trovate né la comunicazione di fine lavori né la richiesta di agibilità e quindi il relativo certificato, né il certificato di collaudo o una dichiarazione dei lavori attestante che nell'intervento non sono state realizzate opere soggette a denuncia ai sensi dell'art. 1 della legge n. 1086 del 05/11/1971.

Confrontando lo stato dei luoghi rispetto all'ultima concessione rilasciata sono emerse le seguenti difformità:

Piano terra:

- la superficie autorizzata è parte residenziale e parte è agricola e le due destinazioni d'uso non sono comunicanti tra loro, mentre nello stato dei luoghi l'intero piano ha destinazione residenziale e gli ambienti sono tutti comunicanti tra loro fatta eccezione per il locale tecnico;
- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre anche la scala ha forma diversa rispetto alla concessione;
- sono state realizzate delle modiche prospettiche relativamente ad alcune finestre;
- l'altezza rilevata al piano terra è diversa da quella riportata in concessione, si ha infatti un'altezza media dei locali pari a m 2,90 mentre nella concessione era di m 2,80.
- la parete a nord dell'attuale soggiorno/pranzo risulta fuori terra di circa 60 cm rispetto alla concessione.

Piano primo:

- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad un w.c. che non è presente nella concessione;
- è presente una scala per l'accesso al sottotetto non indicata nella concessione in quanto il sottotetto non era accessibile;
- sono state realizzate delle modiche prospettiche relativamente alla realizzazione di una finestra nel corridoio e ad una nel w.c. della camera da letto;

Il piano sottotetto è totalmente difforme rispetto alla concessione che prevedeva un sottotetto non accessibile e non praticabile. L'altezza rilevata in esso è maggiore rispetto a quella assentita .

Anche il terrazzo ricavato nella falda del tetto non era previsto , in quanto non accessibile.

Si fa presente che al momento del sopralluogo è emersa la presenza di alcuni manufatti non autorizzati, completamente abusivi e non accatastati, e più precisamente un magazzino in muratura con annessa tettoia in legno, una struttura in legno poggiante su una platea in cemento armato e n. 3 tettoie ad essa adiacenti.

Gli illeciti riscontrati non sono stati sanati.

**Quesito n. 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;**

### **Risposta al quesito n. 15**

Non sono state presentate istanze di condono né progetti a sanatoria per gli abusi riscontrati.

Per le difformità riscontrate non è possibile presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47 del 28/02/1985 ovvero dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. 380 del 06/06/2001 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene non hanno data anteriore ai termini previsti dalla legge.

Alcune difformità riscontrate possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 (accertamento di conformità) e nello specifico:

- le varianti prospettiche;
- la diversa distribuzione interna limitatamente a quegli interventi che non vanno a modificare la diversa destinazione d'uso agricola e residenziale e le relative superfici assentite;
- l'aumento di volume derivante dalla maggiore altezza fuori terra della parete a nord del soggiorno/pranzo una volta che è stata ripristinata la destinazione d'uso agricola in quanto dalla concessione rilasciata emerge disponibilità di volume agricolo.

Non è invece possibile sanare:

- l'aumento di volume del piano sottotetto;
- il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale.

Per quanto riguarda invece l'aumento di volume dovuto all'aumento dell'altezza del piano terra di 10 cm rispetto alla concessione rilasciata, passando da un'altezza assentita di m. 2,80 ad un'altezza massima di m. 2,90, tale difformità rientra nelle tolleranze del 2% previste dall'art. 34 del D.P.R. 380 del 2001 comma 2 ter.

Occorrerà quindi provvedere al ripristino di alcune opere non sanabili, fatta eccezione per gli interventi che comprometterebbero la staticità dell'immobile, alla demolizione dei manufatti abusivi ed alla redazione delle pratiche edilizie necessarie.

Le spese necessarie per la regolarizzazione verranno decurtate dal valore dell'immobile (vedasi risposta al quesito 24).

**Quesito n. 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 di suddetti titoli**

### **Risposta al quesito n. 16**

I beni pignorati non sono gravati da censo o livello, né da usi civici come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Vetralla che si allega alla presente.

**Quesito n. 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**

### **Risposta al quesito n. 17**

Per quanto concerne l'abitazione non si rilevano spese fisse di gestione o manutenzione, mentre la strada in cui si trovano gli immobili fa parte del Consorzio Valli Cesate e quindi ci sono spese annuali da sostenere che nello specifico ammontano ad € 62,00/anno.

Da una verifica effettuata presso il Consorzio Stradale Valli Cesate risulta che la \_\_\_\_\_ non ha pagato i seguenti importi : .

- Ruolo 2015 € 62,00
- Ruolo 2016 – 2017 € 124,00
- Ruolo 2018 € 62,00

La risposta ricevuta si allega alla presente.

**Quesito n. 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;**

### **Risposta al quesito n. 18**

I beni oggetto del pignoramento sono vendibili in un unico lotto.

**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 (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento alleggando 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**

### **Risposta al quesito n. 19**

L'immobile è pignorato per intero essendo stato pignorato alla \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1

**Quesito n. 20 - Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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**

**Risposta al quesito n. 20**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

**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, 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**

**Risposta al quesito n. 21**

L'immobile pignorato è occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

**Quesito n. 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 e 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).**

**Risposta al quesito n. 22**

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato pertanto non si rende necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**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 (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**

### **Risposta al quesito n. 23**

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli od oneri di natura condominiale. Non sono presenti usi civici come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Vetralla che si allega alla presente.

Si rilevano gli oneri derivanti dall'appartenenza al Consorzio stradale Valli Cesate che sono pari ad Euro 62,00 all'anno.

Da una verifica effettuata presso il Consorzio Stradale Valli Cesate risulta che la Sig.ra \_\_\_\_\_ non ha pagato i seguenti importi : .

- Ruolo 2015 € 62,00
- Ruolo 2016 – 2017 € 124,00
- Ruolo 2018 € 62,00

**Quesito n. 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 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**

### **Risposta al quesito n. 24**

In merito alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile si ritiene opportuno precisare che nella Concessione edilizia n. 10/4395 del 09/02/1994 e successiva Variante in corso d'opera n. 39/1999 rilasciata in data 26/03/1999 erano previste due diverse destinazioni d'uso, agricola e residenziale , nello stato di fatto la superficie che doveva essere agricola è diventata residenziale , essendo quindi questo cambio d'uso non conforme a quanto assentito saranno prese in considerazione ai fini del calcolo della superficie commerciale le superfici lorde agricole e residenziali assentite.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo il criterio del DPR 138/98 allegato C tenendo conto della superficie dell'appartamento al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vengono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino

ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie del portico viene computata nella misura del 30% fino a 25 mq, mentre la superficie eccedente il 10% , la superficie dei locali tecnici viene computata nella misura del 15%.

### **Metodo DPR 138/98 allegato C**

Dal rilievo effettuato risulta:

#### Piano terra

Superficie commerciale :

- Residenziale mq. 33,00 circa
- Agricolo mq. 150,00 circa

#### Piano primo

- Residenziale mq. 86,00 circa

#### Superficie del portico e del locale tecnico

- Portico superficie mq. 88,00 circa di cui :

$$\text{mq. } 25,00 \times 30\% = \text{mq. } 7,50$$

$$\text{mq. } 63,00 \times 10\% = \text{mq. } 6,30$$

- Locale tecnico mq. 3,00 x 15% = mq. 0,45

- **Totale superficie commerciale residenziale** (mq 33,00+mq 86,00 +mq 0,45) =**119,45 mq**  
**che si arrotonda a 119,50 mq**

- **Totale superficie commerciale agricola** (mq 150,00+mq 7,50 +mq 6,30) = **163,80 mq.**

Per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato si è scelto il metodo della stima comparativa, che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o zone limitrofe, pertanto, tenuto conto :

- Dei prezzi per i villini indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, di quelli dell’Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo;
- Dei prezzi di vendita riscontrati dalle indagini eseguite in loco presso le Agenzie immobiliari
- Delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e del suo stato di conservazione

Si ritiene opportuno applicare per la porzione residenziale un prezzo pari a 1.200,00 Euro/mq e per la porzione agricola un prezzo pari ad Euro/mq. 550,00

Da cui si ha:

- Superficie totale commerciale residenziale 119,50 mq x 1.200,00 Euro/mq. = € 143.400
- Superficie totale agricola 163,80 mq. x 550,00 Euro /mq. = € 90.090

**Il valore del villino è pari ad € 233.490,00**

Al valore dell'immobile così definito va aggiunto quello del terreno circostante , per la determinazione del quale si è tenuto conto sia dei Valori Agricoli Medi dell'Ufficio del Territorio per la Provincia di Viterbo sia delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi. Analizzati i dati raccolti si ritiene opportuno applicare un prezzo medio al mq pari ad € 1,20, e pertanto si ha

- Foglio 63, particella 847, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 1, Superficie mq 5.000
- Foglio 63, particella 81, Qualità Incolto/Produttivo, Classe U, Superficie mq 120
- Foglio 63, particella 810, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 5, Superficie mq 4.450
- Foglio 63, particella 811, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 5, Superficie mq 20
- Foglio 63, particella 812, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq 1.100
- Foglio 63, particella 813, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq 190
- Foglio 63, particella 815, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 1, Superficie mq 3

Totale superficie terreno agricolo : mq. 10.883  
mq. 10.883 x €/mq. 1,2 = € 13.059,60

**Il valore dei terreni è pari ad € 13.059,60**

Si fa presente che il valore del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT), Foglio 63, particella 848, Qualità ente urbano, superficie are 09 ca 47 è stato calcolato nel valore dell'immobile.

**Il valore totale del villino e del terreno circostante è pari ad :**

**€ 233.490,00 + 13.059,60 = € 246.549,60**

Dal valore così ottenuto vanno però sottratti i costi necessari per la regolarizzazione degli abusi riscontrati e la demolizione dei manufatti abusivi che sono qui di seguito elencati:

- Oneri per le opere murarie da effettuarsi per il ripristino delle diverse destinazioni d'uso comprensivi di I.V.A = € 7.500,00
- Spese tecniche comprensive di pratiche comunali, pratiche catastali , sanzioni bolli ed oneri di legge = € 9.100,00

- Oneri per la demolizione dei manufatti abusivi

=€ 18.300,00

**Totale = € 34.900,00**

***Pertanto il valore degli immobili pignorati è pari ad***

**€ 246.549,60 - € 34.900,00 = € 211.649,60 che si arrotonda ad**

**€ 211.600,00 (diconsi duecentoundimilaseicentoeuro /00)**

**Quesito n. 25 - Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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**

**Risposta al quesito n. 25**

Vedasi risposta al quesito n. 24

**Quesito n. 26 - indichi quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, inconsiderazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile**

**Risposta al quesito n. 26**

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile questo ha una discreta collocazione sul mercato.

**Quesito n. 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;**

**Risposta al quesito n. 27**

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati a nome di \_\_\_\_\_ relativi agli immobili oggetto del pignoramento.

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

#### **Risposta al quesito n. 28**

La relazione è stata articolata con risposta puntuale ai singoli quesiti.

**Quesito n. 29 - Invia 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato**

#### **Risposta al quesito n. 29**

L'elaborato peritale verrà inviato nel rispetto della normativa vigente.

**Quesito n. 30 - Depositi almeno 10 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**

#### **Risposta al quesito n. 30**

L'elaborato peritale verrà depositato nel rispetto della normativa vigente.

**Quesito n. 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**

#### **Risposta al quesito n. 31**

Il sottoscritto CTU si impegna ad intervenire all'udienza fissata per il giorno 27/02/2020.

**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 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**

### **Risposta al quesito n. 32**

Il sottoscritto CTU ha predisposto una copia del proprio elaborato 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).

**Quesito n. 33 - Alleghi 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)**

### **Risposta al quesito n. 33**

Il sottoscritto CTU ha predisposto una documentazione fotografica dell'intero compendio.

**Quesito n. 34 - Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento**

### **Risposta al quesito n. 34**

Il sottoscritto CTU ha predisposto triplice copia del quadro sinottico sia in formato cartaceo che in formato digitale.

**Quesito n. 35 - Alleghi 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 e iscrizioni)**
- f) Copia atto di provenienza**
- g) Quadro sinottico in triplice copia**
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita**

### **Risposta al quesito n. 35**

In allegato alla presente:

- All. 1 Documentazione fotografica
- All. 2 Planimetria del bene
- All. 3 Situazione catastale
- All. 4 Certificato notarile

- All. 5 Atto di compravendita Notaio Togandi del 15/12/1992 , Rep. n. 58930
- All. 6 Concessione edilizia n 10/ 4395 del 09/02/1994
- All. 7 Proroga Concessione edilizia n 10/ 4395 del 09/02/1994
- All. 8 Variante in corso d'opera n. 39/1999 del 11/03/1999
- All. 9 Certificato di destinazione urbanistica
- All. 10 Certificato usi civici
- All. 11 Estratto di matrimonio
- All. 12 Verbale primo accesso
- All. 13 Risultato ricerca contratti di locazione
- All. 14 Ricerche di mercato
- All. 15 Lettera del Consorzio Stradale Valli Cesate - Vetralla
- All. 16 Quadro sinottico
- All. 17 CTU segretata
- All.18 Quadro sinottico segretato

Viterbo , lì 30/09/2019

IL CTU  
Arch. Giuseppe Di Stefano

