

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**PRIVACY**

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 26/2022*

-----

*Contro*

-----

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**GEOMETRA TATJANA COSTANTINI**

-----

**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 4 LUGLIO 2024**

-----

**PREMESSA:**

All'udienza del 14/09/2022, 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.

---

Geom. Tatjana Costantini  
Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)  
Email: [geometracobstantini@gmail.com](mailto:geometracobstantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)



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](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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**

**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);

**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**

**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 + 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 Nepi (VT) per il reperimento dei titoli abilitativi depositati (Concessioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Certificato di Agibilità, etc..).

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona del Notaio Giulia Maria Delfino, nominato dal G.E., è stato eseguito un primo accesso presso l'immobile pignorato.

All'appuntamento fissato per il giorno 18 aprile 2023 alle ore 10:00, oltre alla



sottoscritta C.T.U., era presente solo il Custode Giudiziario, pertanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo.

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona del Notaio Giulia Maria Delfino, nominato dal G.E., è stato eseguito un secondo accesso forzoso, presso l'immobile pignorato.

All'appuntamento fissato per il giorno 13 novembre 2023 alle ore 10:30, oltre alla sottoscritta C.T.U., era presente il Custode Giudiziario, il fabbro ed i carabinieri.

Durante l'accesso la sottoscritta ha effettuato riprese fotografiche e rilievo dell'immobile, al fine del calcolo della superficie utile e verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i progetti depositati presso l'Ufficio Comunale e la planimetria catastale 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 dell'Avv. Paola Alessandri, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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

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

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, 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 Nepi foglio 13 p.lla 388 sub. 2.

Dalla documentazione acquisita, risulta che i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto sono corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni.

***(All. 1 Documentazione catastale)***



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

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

#### **IMMOBILE**

- **Comune di Nepi (VT) Via Tor di Floridi n° 3** - N.C.E.U. del Comune di Nepi - foglio 13 particella 388 sub. 2 - A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita Euro 196,25.

#### **ATTUALE PROPRIETÀ'**

•

•

#### **STORIA ULTRAVENTENNALE VETRALLA**

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Luigi De Santis, del 09/06/1980 rep. 6715, trascritto il 25/06/1980 al n. 5161 di formalità, la Sig.ra

vendeva ai sig.ri

, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Nepi, fg. 13 p.lla 189 sub. 2. L'acquisto avveniva in regime legale di comunione dei beni.

- In forza di Successione a \_\_\_\_\_, come sopra generalizzato, deceduto il 09/01/1997, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 92 Volume 1028, trascritta a Viterbo il 26/03/2001 al n. 2752 di formalità, l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Nepi al foglio 13 p.lla 189 sub. 2, è pervenuto alla coniuge



Non sono presenti trascrizioni di accettazioni per tale dichiarazione di successione.

- In forza di Successione a \_\_\_\_\_, come sopra generalizzata, deceduta il 25/10/1998, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 100 Volume 1079, trascritta a Viterbo il 07/12/2002 al n. 13958 di formalità, l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Nepi al foglio 13 p.lla 189 sub. 2, è pervenuto ai figli, \_\_\_\_\_ come sopra generalizzati. Non sono presenti trascrizioni di accettazioni per tale dichiarazione di successione.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Giuseppe Togandi, del 03/01/2000 rep. 78656, trascritto il 11/01/2000 al n. 195 di formalità, i Sig.ri \_\_\_\_\_, come sopra generalizzati, vendevano alla Sig.ra \_\_\_\_\_ l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Nepi al fg. 13 p.lla 189 sub. 2.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Federico Tedeschi Porceddu, del 24/05/2005 rep. 18792, trascritto il 27/05/2005 al n. 6403 di formalità, la Sig.ra \_\_\_\_\_, come sopra generalizzata, vendeva al Sig. \_\_\_\_\_

l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Nepi al fg. 13 p.lla 189 sub. 2. L'acquisto veniva fatto in regime legale di comunione dei beni.

- In data 15/12/2006, a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – allineamento mappe, n. 19210.3/2006 l'immobile censito al fg. 13 p.lla 189 sub. 2 diventava, fg. 13 p.lla 388 sub. 2.

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 Viterbo:

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 07/10/2022 per immobile Comune di Nepi – fg. 13 p.lla 388 sub. 2.

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

- 1) **TRASCRIZIONE** del 28/02/2022 - Registro Particolare 2428 Registro Generale 2995  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 73 del 14/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, relativo alla particella 388 del foglio 13 del Comune di Nepi (VT).

**(All. 3 Estratto di mappa catastale)**

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

Il bene oggetto di pignoramento, viene acquistato dai \_\_\_\_\_, in regime legale di comunione dei beni.

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

L'immobile, oggetto del presente pignoramento, è un appartamento su due livelli (piano primo e secondo), sito nel centro storico del Comune di Nepi, più precisamente in Via Tor di Floridi 3.

L'immobile si sviluppa su due livelli, per accedervi bisogna salire una rampa di scale, chiuse da un cancello, facenti parte della proprietà.

Entrando dal portoncino in legno, si ha un corridoio che porta nelle varie stanze del primo piano. Sulla destra si trova un soggiorno, di fronte la porta del bagno e sulla sinistra le porte di studio e cucina con camino. Dal vano studio è presente una scala di collegamento con il secondo piano dell'appartamento. In tutto il primo piano è presente un soffitto in legno in buono stato di conservazione. Le pareti sono tinteggiate nel vano soggiorno, totalmente rivestite in legno nei vani studio e corridoio, ed infine nei vani



cucina e bagno, sono in parte rivestite in legno ed in parte rivestite in piastrelle.

Salendo la scala per accedere al secondo piano mansardato, si ha una camera da letto matrimoniale, da cui si può accedere, scendendo uno scalino, alla seconda camera matrimoniale, con bagno in camera. La prima camera presenta soffitto e pareti rivestite in legno, la seconda camera soffitto e pareti intonacate e tinteggiate, ed il bagno con soffitto in legno e pareti rivestite da piastrelle.

Tutte le stanze sono finestrate, con finestre in metallo vetro singolo. La pavimentazione è in gres.

L'intero appartamento sviluppato su due livelli, ha una superficie interna di circa 80 mq. (40 mq a piano), ed ha un'altezza interna di circa 2,35 m al piano inferiore, ed un'altezza media di circa 2,15 al piano superiore, con un'altezza minima di 1,30 m ed un'altezza massima di 2,30 m.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura. Si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Andrebbe ritinteggiato sia esternamente, che internamente nella seconda camera.

L'immobile confina per tre lati con la pubblica via, e per un lato con gli immobili delle particelle 190 e 398.

***(All. 4 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 i dati contenuti nel pignoramento, sono corretti, pertanto consentono l'univoca identificazione del bene.

**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 vi è corrispondenza tra la planimetria depositata 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, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non presenta delle difformità catastali.

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

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Nepi al fg. 13 p.la 388 sub. 2, è individuato nella zona A di P.R.G. ovvero Centro storico.

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

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Nepi al fg. 13 p.la 388 sub. 2, è situato nel centro storico del paese, per cui può essere classificato come immobile realizzato ante '67.

Essendo un immobile costruito in data anteriore all'anno 1967, non sono presenti pratiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Nepi, ad esclusione di un'unica pratica trovata dall'ufficio tecnico, per il rifacimento della copertura.

**(All. 5 Autorizzazione rifacimento copertura)**

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

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Nepi, non sono presenti pratiche di condono per l'immobile oggetto del presente pignoramento.

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

L'immobile oggetto del presente pignoramento, non è gravato da usi civici e da nessun altro tipo di vincolo.

**(All. 6 Dichiarazione Comune per gli usi civici)**



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

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio ed ha entrata indipendente dalla pubblica via.

**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. 1 immobili.

Per tali motivi la sottoscritta ha ritenuto necessario creare un unico lotto, come meglio descritto in seguito:

- **Lotto unico:** appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Nepi (VT) al fg. 13 p.lla 388 sub. 2.

**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);

I beni oggetto di pignoramento risultano pignorati ciascuno per l'intero diritto di piena proprietà, pertanto, come già descritto in precedenza al quesito n.18, la sottoscritta ritiene opportuno formare un unico lotto.

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

Da quanto appreso sul posto durante il sopralluogo, l'immobile risulta essere non utilizzato.

**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);

Come già descritto nel quesito precedente, l'immobile risulta essere non utilizzato.

Per calcolare il valore locativo del bene, sono stati presi in considerazione i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'immobile oggetto di pignoramento si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 400,00 (Euro quattrocento/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);

Come già descritto nei quesiti precedenti, l'immobile risulta essere non utilizzato.



**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.

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

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

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

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno e della qualità degli impianti tecnologici, effettuati gli opportuni adeguamenti, può essere valutata in € 750,00 al mq come più probabile valore di mercato, calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nel DPR 138/98 e della norma UNI 10750.

**N.C.E.U. del Comune di Nepi (VT) – Fg. 13 p.la 388 sub. 2**

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$80,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 60.000,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

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

**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 "secondo semestre 2022" ed i dati



delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del "primo semestre 2023".

***(All. 7 Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia 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 ci siano discrete 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.

**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** *(Invi, 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 7 marzo 2024 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 19 (diciannove) pagine, corredata da 8 (otto) allegati e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

**Quesito n. 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 allegato alla presente.

**(All. 8 Quadro sinottico)**

**Quesito n. 35** (Allegghi 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 – Documentazione fotografica
- All. 5 – Progetti forniti dal Comune
- All. 6 – Dichiarazione Comune per gli usi civici
- All. 7 – Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia delle Entrate
- All. 8 – Quadro sinottico

La C.T.U.



