

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ANTONINO GERACI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 198/2020 E N. 56/2022

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ARCH. FRANCESCA PONTANI

Premessa

La sottoscritta Arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, il giorno 28/07/2022 è stata convocata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonino Geraci in sede di udienza per la riunione del procedimento n. 56/22 contrassegnato dal numero di RGE più recente al procedimento n. 198/2020 contrassegnato dal numero più antico.

Il bene oggetto dell'esecuzione con il numero di RGE più recente è il seguente:

LOTTO UNICO

- Immobile sito in Marta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 197 sub 4, Classamento: Rendita: Euro 297,48 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani Indirizzo: Via del Caio Piano 1-2 Dati di superficie Totale: 124 mq Totale aree scoperte: 119 mq Proprietà per 1/1 di nata a ... il 23/10/1940 C. F....
- Immobile sito in Marta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 197 sub 5, Classamento: Rendita: Euro 27,89 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 30 mq Indirizzo: Via del Caio Piano S1 Dati di superficie Totale: 44 mq Proprietà per 1/1 di ... nata a ... il 23/10/1940 C. F. ...
- Immobile sito in Marta censito al Catasto Terreni al Foglio 4 Particella 394, Classamento: Redditi: dominicale Euro 1,30 Agrario Euro 0.37 Particella con qualità: seminativo di classe 2 Superficie: 180 mq Proprietà per 1/1 di ... nata a ... il 23/10/1940 C. F. ...

La sottoscritta CTU ha richiesto una proroga fino al termine del 28/12/2022.

L'udienza è fissata il 16/02/2023 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Si assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale.

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;*
La documentazione in atti di cui all'art.567, 2°comma c. p. c. è completa.

2) *effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*

Le visure storiche aggiornate sono state eseguite e i dati identificativi del bene oggetto dell'esecuzione corrispondono tranne che per il nome della via in cui è presente l'accesso all'immobile che in realtà è Via Edoardo Montesi n. 24, traversa di Via del Caio **(ALL.1)**.

3) *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificandogli 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;*

Si analizzano i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati con la segnalazione dei frazionamenti e delle variazioni catastali.

Foglio 4 Particella 197 sub 4

Il bene pignorato spetta in piena ed esclusiva proprietà al Sig. ...**(ALL.2)**.

Per atto di successione il bene, a causa della morte del Sig. ... avvenuta in data 06/05/2009, passa in piena ed esclusiva proprietà alla Sig.ra ... in qualità di erede universale in forza di testamento olografo pubblicato con atto Notaio Orzi Luigi **(ALL.3)**.

Foglio 4 Particella 197 sub 5 - Il bene pignorato spetta in piena ed esclusiva proprietà al Sig. ... in forza di atto di divisione a rogito Notaio Luigi Orzi Rep. 59266 trascritto a Viterbo il 11/03/1997 Registro generale n. 2776 Registro particolare n. 2202 **(ALL.2)**

Per atto di successione il bene, a causa della morte del Sig. ... avvenuta in data 06/05/2009, passa in piena ed esclusiva proprietà alla Sig.ra ... in qualità di erede universale in forza di testamento olografo pubblicato con atto Notaio Orzi Luigi **(ALL.3)**.

Foglio 4 Particella 394 - Il bene pignorato spetta in piena ed esclusiva proprietà al Sig. ... in forza di atto di divisione a rogito Notaio Luigi Orzi Rep. 59266 trascritto a Viterbo il 11/03/1997 Registro generale n. 2776 Registro particolare n. 2202 **(ALL.2)**

Per atto di successione il bene, a causa della morte del Sig. ... avvenuta in data 06/05/2009, passa in piena ed esclusiva proprietà alla Sig.ra ... in qualità di erede universale in forza di testamento olografo pubblicato con atto Notaio Orzi Luigi **(ALL.3)**.

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

E' stata eseguita la visura ipotecaria aggiornata, con trascrizioni e iscrizioni **(ALL.4)**

Foglio 4 Particella 197 sub 4

1. TRASCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 5532 Registro Generale 7785
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 786 del 28/04/2010
DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE
2. TRASCRIZIONE del 30/01/2017 - Registro Particolare 873 Registro Generale 1152
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1464 del 15/02/2016
DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE
3. TRASCRIZIONE del 19/11/2020 - Registro Particolare 12021 Registro Generale 15165
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1267 del 14/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 17/01/2022 - Registro Particolare 353 Registro Generale 431
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 451 del 16/09/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 5502 Registro Generale 6906
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 474 del 02/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 4 Particella 197 sub 5

1. TRASCRIZIONE del 11/03/1997 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 2776
Pubblico Ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 59266 del 04/03/1997
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 23/03/1999 - Registro Particolare 3290 Registro Generale 4258
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 79/971 del 30/04/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 18/09/2009 - Registro Particolare 10911 Registro Generale 7785
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/1382 DEL 03/07/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 5532 Registro Generale 7785
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 786 del 28/04/2010
DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE
5. TRASCRIZIONE del 30/01/2017 - Registro Particolare 873 Registro Generale 1152
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1464 del 15/02/2016
DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE
6. TRASCRIZIONE del 19/11/2020 - Registro Particolare 12021 Registro Generale 15165
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1267 del 14/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 17/01/2022 - Registro Particolare 353 Registro Generale 431
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 451 del 16/09/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
8. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 5502 Registro Generale 6906
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 474 del 02/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 4 Particella 394

1. TRASCRIZIONE del 11/03/1997 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 2776
Pubblico Ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 59266 del 04/03/1997
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 23/03/1999 - Registro Particolare 3290 Registro Generale 4258
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 79/971 del 30/04/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 18/09/2009 - Registro Particolare 10911 Registro Generale 7785
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/1382 DEL 03/07/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 5532 Registro Generale 7785
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 786 del 28/04/2010
DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE
5. TRASCRIZIONE del 30/01/2017 - Registro Particolare 873 Registro Generale 1152
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1464 del 15/02/2016
DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE
6. TRASCRIZIONE del 19/11/2020 - Registro Particolare 12021 Registro Generale 15165
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1267 del 14/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 17/01/2022 - Registro Particolare 353 Registro Generale 431
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 451 del 16/09/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
8. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 5502 Registro Generale 6906
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 474 del 02/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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'art. 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;*

E' stata acquisita la mappa censuaria e è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica del terreno **(ALL.5)**.

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);*

Il registro di stato civile è stato consultato. E' stato acquisito il certificato di matrimonio.

E' stato acquisito l'estratto di nascita della Sig.ra ... e il certificato di morte del coniuge Sig. ... deceduto in data 06/05/2009 **(ALL.6)**.

7) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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;*

Il sopralluogo del bene pignorato è stato eseguito in data 17/09/2022 **(ALL.7)**.

L'accesso ai beni pignorati avviene da Via Edoardo Montesi n. 24.

Il bene confina con la particella 195 e con la particella 698 a nord, con le particelle 700 e 662 a est, con la particella 203 a sud e con Via Edoardo Montesi a ovest.

Tramite un cancello in ferro si accede in un'area comune in cui oltre al portone di ingresso al bene pignorato sono presenti accessi agli altri sub e tra i quali anche del sub 5 (C/2).

Non appena si entra nell'immobile sono presenti gradini che conducono al piano primo.

Lo spazio è distribuito per mezzo di un corridoio che serve le tre camere, il bagno e uno spazio che catastalmente era destinato a cucina ma che adesso è destinato a soggiorno. La superficie complessiva è circa mq 69,00. Da questo spazio si accede tramite dei gradini al piano superiore sottotetto in cui è presente una cucina, un bagno, un terrazzo e un sottotetto usato come deposito. Sono presenti l'impianto termico con riscaldamento con caloriferi in ghisa, l'impianto elettrico, idraulico e citofonico.

Il pavimento è in monocottura simil cotto, le finestre sono alluminio con doppio vetro con oscuranti sempre in alluminio e le porte in legno tamburato.

Il magazzino è ricavato nell'interrato a cui si accede mediante un disimpegno ricavato nel prospetto principale in cui è presente una porta in ferro. La scala che conduce al magazzino è caratterizzata da gradini al centro e rampe ai lati. All'interno una ulteriore scala con uguali caratteristiche conduce a una cantina. Non è stato possibile eseguire le misurazioni per la presenza di oggetti. Si considera come consistenza quanto dichiarato in visura catastale.

Il terreno è adiacente al sedime del fabbricato, ha una superficie di mq 180, è in buono stato di manutenzione. Sono presenti due casottini, in legno e in lamiera, in avanzato stato di degrado. Il terreno è un lotto intercluso a cui si accede tramite la particella 197.

- 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 nel 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;**

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento risultano conformi e i dati contenuti nel pignoramento identificano l'immobile tranne che per il nome della strada che non è Via del Caio ma una sua traversa, Via Edoardo Montesi.

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

Il confronto tra la descrizione dei due lotti nei rispettivi titoli di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi è stato effettuato.

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e la planimetria catastale e tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi **(ALL.8)**.

- 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;**

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

- 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;**

Il bene oggetto del pignoramento è la particella 197 sub 4 e sub 5 e l'adiacente porzione di terreno particella 394 del Foglio 4 del Comune di Marta.

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;

L'aggiornamento del catasto deve avvenire a seguito di SCIA in sanatoria perché sono presenti difformità.

L'immobile è stato accatastato nel 1959 e lo stato attuale del piano primo va a confermare il primo impianto.

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

Lo strumento Urbanistico comunale è il PUCG del Comune di Marta.

Le particelle 197 e 394 del Foglio 4 ricadono in zona B "Zone di completamento" sottozona B1.

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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;

L'immobile è stato costruito prima del 1967. L'accatastamento del primo impianto risale al 1959 **(ALL.9)**.

Rispetto alla planimetria del primo impianto, che è da prendere come esempio perché all'archivio del Comune non sono presenti titoli autorizzativi, risultano delle modifiche: l'eliminazione del tramezzo della cucina, il tamponamento della finestra della camera e sul prospetto non è presente il vano per poter accedere al locale C/2. Successivamente è stato richiesto da parte di ... il nulla osta per l'esecuzione di lavori edili e più precisamente per la modifica della copertura da piana a tetto a due falde con titolo n. 23 del 11.09.1972 **(ALL.10)**. Nello stato attuale con l'accatastamento risalente al 1989, rispetto al titolo autorizzativo, il tetto è stato alzato creando cubatura con una altezza minima di cm 200 e una altezza massima di cm 315 modificando inoltre i prospetti con l'inserimento di finestre nella cucina, nel bagno e nel sottotetto. Il bagno non rispetta la norma di altezza minima pari a cm 240 (altezza media attuale cm 186). Il prospetto ovest sulla strada non rispetta il titolo autorizzativo per la presenza del terrazzo.

La modifica della planimetria rispetto al catastale del primo impianto è da sanare con una SCIA in Sanatoria con un costo di € 2.500,00 oltre € 100,00 di diritti di segreteria e oneri spettanti al professionista, mentre l'aumento di volumetria non è sanabile ed è necessaria una rimessa in pristino dello stato dei luoghi come da titolo autorizzativo. Questo comporta una demolizione con ricostruzione della copertura.

Il costo dei lavori per tornare allo stato legittimo ammonta a complessivi € 9.600,00 per abbassare il tetto e per il ripristino della terrazza.

Successivamente dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) allegando la documentazione dell'immobile e i vari certificati che occorrono quali la dichiarazione di conformità, certificato di collaudo statico, l'attestazione di qualificazione energetica redatti da un tecnico. Il costo per ottenere tale certificato è dato dai diritti di segreteria pari a € 20,00 per ogni vano catastale a cui va aggiunto l'onere per il professionista.

Una volta ritornati allo stato legittimo è possibile applicare la legge n.7 del 18.07.2017 "Disposizione per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio" applicando un ampliamento del 20% dello stato legittimo per una rigenerazione del fabbricato dal punto di vista energetico con oneri concessori pari a tre volte l'ampliamento effettuato.

Nel giardino sono presenti due casottini in lamiera e in legno regolarmente accatastati con la pertinenza al terreno. Sarebbe utile provare a verificare se fossero presenti prima del 1967 con il reperimento di foto aeree per conservarli.

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28

febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Attualmente non sono presenti istanze di condono.

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, 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;

L'attestazione presenza/assenza di usi civici è stata acquisita dal Comune di Marta. I beni non sono gravati da usi civici **(ALL.11)**.

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, 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;

Non ci sono spese condominiali.

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

E' possibile vendere il bene in un unico lotto.

19) dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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.

Il lotto non è pignorato pro quota.

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire 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 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile risulta libero.

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, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

L'immobile risulta libero.

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 sarà valutato come se fosse una nuda proprietà;

L'immobile non è occupato dal coniuge separato.

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Non esistono diritti demaniali o usi civici per le particelle 197 sub 4 e 5, e la 394 del Foglio 4 **(ALL.11)**.

La particella di terreno 394 secondo il PTPR ricade in "Paesaggio degli insediamenti urbani" all'interno della fascia di rispetto delle coste lacuali.

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;

La particella 197 sub 4 del Foglio 4 è un immobile all'interno del centro abitato con presenti alcune difformità. Ai fini del calcolo dell'immobile è stata presa in considerazione solo la parte legittimata dal nulla osta n. 23/1972.

La particella 197 sub 5 è stata regolarmente accatastata nel 1989.

Deve essere richiesta la Segnalazione Certificata di Agibilità.

La particella 394 è adiacente all'immobile e risulta come lotto intercluso con una servitù di passaggio effettuata attraverso la particella 197. Si è proceduto per una stima considerando l'esigua consistenza e l'importanza di area verde all'interno del centro abitato e il collegamento non diretto con l'unità immobiliare.

Comune di Marta, Foglio 4 particelle 197 sub 4 e sub 5, particella 394				
Destinazione	Superficie Mq	Valore unitario €/mq	Coefficiente %	Valore di stima €
Particella 197 sub 4	69	800	100	55.200,00
Particella 197 sub 5	44		25	8.800,00
Particella 394	180		10	2.000,00
	Fino a 25,00 Oltre (155,00)		2	2.480,00
TOTALE				68.480,00

Oneri di regolarizzazione			
Destinazione	Sanzione €	Diritti di segreteria €	Totale €
Opere interne	2.500,00	100,00	2.600,00
Demolizione tetto Rifacimento tetto a due falde			9.600,00
TOTALE			12.200,00

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 i 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o per tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, 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;

Si è proceduto alla stima dei beni tramite il metodo del valore di Mercato.

I valori di mercato dei beni sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alle zone, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al primo semestre dell'anno 2022 (min 750,00 – max 1.100,00 per uno stato conservativo normale).

Il parametro tecnico adottato per la misura della consistenza è quello dei metri quadrati di superficie utile calpestabile.

Nei confronti del terreno si è proceduto per una stima senza prendere in considerazione i Valori agricoli medi ma considerando il valore dell'area verde all'interno del centro abitato in relazione alla pertinenza dell'immobile.

Indagini di mercato realizzate attraverso consultazione delle agenzie locali hanno portato alla seguente valutazione.

LOTTO UNICO - Foglio 4 Particella 197 sub 4, sub 5 e particella 394

Valore di stima

€ 68.480,00 (Euro sessantottomilaquattrocentottanta/00)

Demolizione e ripristino

€ 9.600,00 (Euro novemilaseicento/00)

Oneri di regolarizzazione

€ 2.600,00 (Euro duemilaseicento/00)

Valore totale a base d'asta € 56.280,00 o meglio € 56.000,00 (Euro cinquantaseimila/00)

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;

L'immobile è localizzato nel comune di Marta, comune della provincia di Viterbo, in insediamento urbano ai margini del centro storico.

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

Non è presente un contratto di locazione.

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 - Visure Storiche

ALLEGATO 2 – Nota di trascrizione

ALLEGATO 3 – Nota di successione

ALLEGATO 4 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 5 – Mappe catastali e CDU

ALLEGATO 6 – Stato civile

ALLEGATO 7 – Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 8 – Planimetria catastale e stato attuale

ALLEGATO 9 – Planimetria primo impianto

ALLEGATO 10 – Nulla osta autorizzativo

ALLEGATO 11 – Usi Civici

ALLEGATO 12 – Foto

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, lì 28 Dicembre 2022

Il C.T.U.
Arch. Francesca Pontani