

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Federico Bonato

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°240/2014

Ad istanza di

COSMICA TECNOLOGIE INDUSTRIALI S.r.l.

Contro



Udienza del 7 Dicembre 2023

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 240/2014
COSMICA TECNOLOGIE INDUSTRIALI S.r.l. c/ [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.240/2014 promossa dalla COSMICA TECNOLOGIE INDUSTRIALI S.r.l. contro [REDACTED] che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 09/03/2023 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Lolali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, in sostituzione del precedente CTU, coadiuvata dal Custode nominato, dott. Luca Benedetti per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Bassano Romano (VT). L'udienza è fissata in data 29 giugno 2023;
- che il precedente Ctu in data 31 ottobre 2016 depositava la perizia di stima individuando n. 2 lotti;
- che all'udienza del 13 ottobre 2023 il G.E. dichiarava la parziale estinzione della procedura limitatamente al terreno censito al Catasto Terreni al foglio 7, p.lla 1157 di mq. 60 facente parte del lotto 1;
- che all'udienza del 29 giugno 2023 il G.E. dichiarava altresì l'estinzione della procedura esecutiva anche limitatamente al Lotto 2, identificato in Catasto Terreni del Comune di Bassano Romano al Foglio 13, p.lla 32;
- che, nella stessa udienza del 29 giugno 2023, si evidenziava, come segnalato nella perizia depositata e inviata alle parti, che l'area esterna al fabbricato del Lotto 1 non risultava colpita dal pignoramento, in quanto non compiutamente trascritto relativamente ad essa, pertanto il G.E. mandava all'esperto l'aggiornamento della relazione di stima.

Alla luce di quanto sopra premesso la sottoscritta Ctu integra ed aggiorna la relazione come segue:

Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

La presente stima riguarda i beni della signora [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti della piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:

alla luce di quanto premesso, si individuano i beni oggetto della presente stima come da seguente elenco:

Comune di Bassano Romano, diritti di piena proprietà della signora MORBIDELLI DONATELLA:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
Fabbricati	7	1156	Via Intergo 13	A/4	2	4,5 vani Mq. 95 escluse aree scoperte	€ 267,27

Si segnala che l'area di sedime/pertinenza dell'immobile staggito, distinta al Catasto Terreni al foglio 7 particella 1156 (ex 406/c), Ente Urbano di mq. 73, sita in Via Intergo, non risulta investita dal pignoramento; si allega alla presente relazione la Visura Storica Catastale (All.1).

La documentazione risulta così completa.

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;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Bassano Romano (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano **intestati alla signora N. [REDACTED]**

[REDACTED] per i diritti della piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

QUESITO N°3 – consulto i registri immobiliari consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;

DESCRIZIONE DEI BENI:

- 1. Abitazione** ubicata nella zona periferica del Comune di Bassano Romano, precisamente in Via Intergo n. 13, con ingresso indipendente e piccola area di pertinenza, costruita *ante* 1 settembre 1967, facente parte di un fabbricato bifamiliare; si sviluppa ai piani terra, seminterrato 1 e seminterrato 2. La struttura portante è in muratura, i solai in latero cemento, la copertura a tetto a falde inclinate con manto in laterizi; le tamponature sono in muratura, in parte intonacate e tinteggiate e in parte faccia a vista; le finestre sono in alluminio con doppi vetri; gli infissi esterni in persiane di alluminio.
L'abitazione al piano terra è composta da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, disimpegno al vano scala, oltre al portico esterno; al primo piano seminterrato, accessibile tramite la scala interna in legno, si trovano da due locali magazzino, utilizzati come camere, con bagno e ripostiglio; il secondo piano seminterrato, al quale si accede dalla corte di pertinenza esclusiva, è composto da un locale magazzino e una grotta.
L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, termico, citofono, telefonico. I pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura di ceramica, le pareti e i soffitti sono tinteggiati.

Complessivamente sia il fabbricato che l'unità immobiliare risultano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO: abitazione identificata al foglio 7 p.lla 1156:

- Bene pervenuto in piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni alla [REDACTED] con atto di **COMPRAVENDITA** rogato dal dott. Giorgio Imparato, Notaio in Vetralla, il **26.01.2007** (All.8), repertorio 51766/19040, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 08.02.2007 al n. 1086 di formalità, dai signori [REDACTED].
Nello stesso atto sopra menzionato, si rileva **accettazione di eredità** (All.9) da parte dei Signori [REDACTED], registrata presso la Conservatoria di Viterbo ai nn. 2207/1659 di formalità.
- Ai signori [REDACTED], per i diritti di 1/3 ciascuno e complessivamente per l'intero, il bene era pervenuto per **Dichiarazione di Successione** in morte del signor [REDACTED] (All.5), [REDACTED], Dichiarazione n. 42 vol 1256.
- Al signor [REDACTED], per i diritti della piena 1/1, era pervenuto il terreno di mq. 73 con **atto di compravendita** rogato dal dott. Achille De Martino, Notaio in Ronciglione, il **17.07.1963**, rep. 240/41, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 31/07/1963 ai nn. 5383/4125 di formalità (All.7) dal signor [REDACTED].

Si rileva **RATIFICA dell'atto suddetto** (All.11) del **17.11.1963**, a rogito dott. Achille De Martino, Notaio in Ronciglione, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 29.11.1963 ai nn. 8684/6669 di formalità, da parte dei figli del [REDACTED], ovvero i signori [REDACTED].

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

Abitazione identificata al foglio 7 p.lla 1156:

Via Intergo n. 13, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 267,27

- al **01/01/1992** dati identificativi derivanti da **IMPIANTO MECCANOGRAFICO** del 30.06.1987, cat. A/5, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita Lire 273;
- dal **01.01.1992** al **01.01.1994** dati identificativi derivanti da **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO** DEL 01.01.1992, la rendita varia in Lire 301.000;
- dal **01.01.1994** al **29.03.2006** dati identificativi derivanti da **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO** DEL 01.01.1994, la rendita varia in Euro 147,68;
- dal **29.03.2006** al **09.02.2007** dati identificativi derivanti da **AMPLIAMENTO** del 29.03.2006 Pratica n. VT0036344 in atti dal 29.03.2006 Ampliamento (n.5860.1/2006), la categoria varia in A/4, la consistenza varia in 4,5 vani, la rendita varia in Euro 267,27;
- dal **09.02.2007** dati identificativi derivanti da **CLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI**.

Alla luce di quanto sopra gli identificativi dell'abitazione risultano sempre stati Foglio 7 p.IIa 1156

QUESITO N°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);

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni in carico all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 p.IIa 1156:

- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo** della durata di 15 anni acceso con atto notarile in data **17.09.2007**, Notaio Giorgio Imperato con sede in Vetralla, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 18.09.2007 ai nn. 18276/3333 di formalità, a favore di **BANCA DI CAPRANICA E BASSANO ROMANO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**, con sede in Capranica (VT), Via Olivares n.1, cod. fisc. 01614300562, contro [REDACTED]
- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 14 agosto 2014 repertorio 1082, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 31 ottobre 2014 ai nn. 13355/10735 di formalità a favore di **Cosmica Tecnologie Industriali S.r.l.** con sede in Roma, P.I. 01918411008, contro [REDACTED] pra generalizzata, gravante sull'immobile in oggetto.

QUESITO N°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;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati alla signora Morbidelli Donatella, come da seguente elenco:

- Planimetrie dell'appartamento in Via Intergo n. 13, Bassano Romano (VT) (All.13);
- Estratto di mappa (All.1);

Altresì, presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano, è stata acquisita la DIA presentata in data 20.10.2007, n. 11317 (All.10).

L'immobile non è gravato da uso civico, come si evince dalla dichiarazione inserita nel CDU (All.15).

QUESITO N° 6 - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

La scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Bassano Romano (VT) il certificato di residenza, di stato civile e l'estratto dell'atto di matrimonio della [REDACTED] che si allegano alla presente relazione (All.4), dai quali si evince quanto segue:

- che la signora [redacted] risulta risiedere in [redacted]
- che risulta di stato libero in forza del divorzio da [redacted]
- [redacted] in seguito al quale sono cessati gli effetti civili del matrimonio;
- che nell'atto di matrimonio, contratto in data 09.06.1991, gli sposi avevano scelto il regime di separazione dei beni.

QUESITO N°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;

Localizzazione

Trattasi di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Bassano Romano (VT), in zona periferica, precisamente in Via Intergo n. 13, con piccola area di pertinenza, costruito *ante* 1 settembre 1967, facente parte di un fabbricato bifamiliare; si sviluppa ai piani terra, seminterrato 1 e seminterrato 2.

Bassano Romano dista circa 30 Km dal capoluogo Viterbo; si erge a 350 m. s.l.m., collocandosi a metà strada tra il Lago di Bracciano ed il Lago di Vico. Il territorio è prevalentemente collinare ed immerso in una lussureggiante natura, fatta di antichi boschi di faggi, castagni e querce.

Descrizione dei beni:

I beni in stima comprendono:

- 1. Appartamento** posto ai piani terra, seminterrato 1 e seminterrato 2 di un fabbricato bifamiliare con ingresso indipendente e piccola area di pertinenza, ubicato in zona periferica di campagna, precisamente in Via Intergo n. 13. L'abitazione al piano terra è composta da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre al portico esterno; al primo piano seminterrato, accessibile tramite scala interna in legno, si trovano due locali magazzino, utilizzati come camere, con bagno e ripostiglio; il secondo piano seminterrato, al quale si accede dalla corte di pertinenza esclusiva, è composto da un locale magazzino e una grotta. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, termico, citofono, telefonico. I pavimenti e i rivestimenti sono monocottura di ceramica, le pareti e i soffitti sono tinteggiati. L'accesso all'appartamento avviene al piano terra, direttamente da Via Intergo. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bassano Romano (VT) al foglio 7, particella 1156 cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 95 escluse aree scoperte, rendita € 267,27.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Si segnala che l'area di sedime/pertinenza dell'immobile staggito, distinta al Catasto Terreni al foglio 7 particella 1156 (ex 406/c), Ente Urbano di mq. 73, sita in Via dell'Intergo, non risulta investita dal pignoramento, pertanto si dovrà calcolare il valore della servitù di passaggio che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire. I costi relativi alla servitù di passaggio si stimano in euro 2.000,00.

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 di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi per tutti i beni.

Dall'esame delle planimetrie catastali, si riscontrano le seguenti difformità:

- **Al piano terra:**
 - o è stato demolito il tramezzo di divisione tra l'ingresso ed il soggiorno così da creare un unico vano composto da ingresso/soggiorno/cucina;
 - o è stato ampliato l'originario vano della cucina per creare un bagno più ampio
 - o è stato demolito l'originale vano del bagno per creare un disimpegno al vano scala aperto sull'ingresso/soggiorno/cucina;
 - o è stato realizzato un portico esterno non presente nella planimetria catastale.
- **Al primo livello interrato:**
 - o è stata aperta una porta finestra nel primo locale;
 - o è stato realizzato un corridoio, un bagno e un ripostiglio nel secondo locale.

Tali difformità sono state meglio rappresentate nelle planimetrie allegate (All.14).

È possibile sanare tutte le difformità sopra descritte tranne la porta finestra al primo livello interrato in quanto realizzata su struttura portante che necessita di regolare deposito strutturale al Genio Civile, pertanto la porta finestra sopra menzionata dovrà essere demolita.

Alla luce di quanto sopra è possibile presentare una **CILA IN SANATORIA** per le opere sopra elencate ad esclusione della porta finestra del primo livello interrato.

Per la regolarizzazione dei locali del primo piano interrato, tramite presentazione di una **CILA IN SANATORIA**, si stimano € 2.500,00.

Per ripristinare lo stato dei luoghi conformi alla DIA del 2007, consistenti nella tamponatura dell'infisso, si stimano € 2.000,00, per la realizzazione dei seguenti lavori:

- asportazione e smaltimento della porta finestra;

- tamponatura mediante blocchi di tufo;
- intonacatura;
- pittura dell'intera parete del locale magazzino.

Per la regolarizzazione catastale di quanto sopra descritto, si stimano € 500,00.

Alla luce di quanto sopra i costi complessivi relativi al ripristino e delle opere da sanare e alla regolarizzazione catastale vengono quantificati in € 5.000,00.

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;

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

Si segnala che l'area di sedime/pertinenza dell'immobile staggito, distinta al Catasto Terreni al foglio 7 particella 1156 (ex 406/c), Ente Urbano di mq. 73, sita in Via dell'Intergo, non risulta investita dal pignoramento, pertanto si stimano i costi relativi alla servitù di passaggio come meglio descritti in risposta al quesito n. 8.

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

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;

Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo si riscontrano le seguenti difformità:

- Al piano terra:
 - o è stato demolito il tramezzo di divisione tra l'ingresso ed il soggiorno così da creare un unico vano composto da ingresso/soggiorno/cucina;
 - o è stato ampliato l'originario vano della cucina per creare un bagno più ampio
 - o è stato demolito l'originale vano del bagno per creare un disimpegno al vano scala aperto sull'ingresso/soggiorno/cucina;
 - o è stato realizzato un portico esterno non presente nella planimetria catastale.
- Al primo livello interrato:
 - o è stata aperta una porta finestra nel primo locale;
 - o è stato realizzato un corridoio, un bagno e un ripostiglio nel secondo locale.

È possibile sanare tutte le difformità sopra descritte tranne la porta finestra al primo livello interrato in quanto realizzata su struttura portante che necessita di regolare deposito strutturale al Genio Civile, pertanto la porta finestra sopra menzionata dovrà essere demolita.

Alla luce di quanto sopra è possibile presentare una **CILA IN SANATORIA** per le opere sopra elencate ad esclusione della porta finestra del primo livello interrato, con i costi descritti in risposta al quesito n.9.

QUESITO N°13 – Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quanto al LOTTO 1 – appartamento identificato al foglio 7 p.lla 1156:

L'immobile ricade in zona B1 di **COMPLETAMENTO**, come si evince dal CDU allegato (All.15).

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;

La verifica della conformità edilizia dell'immobile, sicuramente costruito *ante 1 settembre 1967*, e la verifica delle pratiche presentate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano, ha dato esito negativo, come meglio specificato in risposta al quesito n. 5.

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'art. 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;

In seguito alle verifiche effettuate presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano non risultano presentate Istanze di Condono aventi in oggetto l'immobile pignorato.

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 dei suddetti titoli;

L'area su cui insiste il cespite pignorato **non è gravata da usi civici**, come si evince dalla dichiarazione inserita nel CDU (All.15).

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;

Per le caratteristiche del bene in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sull'immobile.

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;

La sottoscritta ritiene di vendere i beni in un **LOTTO UNICO**.

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 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;

Per la natura e l'ubicazione dei beni in stima, si ritiene corretta la stima in due lotti per i seguenti beni appartenenti alla signora [REDACTED] per i diritti della piena proprietà 1/1:

Comune di Bassano Romano, diritti di piena proprietà 1/1 della signora [REDACTED]

LOTTO UNICO

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
FABBRICATI	7	1156	Via Intergo 13	A/4	2	4,5 vani Mq. 95 escluse aree scoperte	€ 267,27

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; 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;

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati atti di locazione presso l'anagrafe Tributaria di Viterbo, come da attestazione allegata (All.11).

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;

I beni risultano occupati dalla signora [REDACTED]

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 ed anteriore 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);

Nulla da segnalare.

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;

L'area su cui insiste il cespite pignorato non è gravata da usi civici, come si evince dalla dichiarazione inserita nel CDU (All.15).

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 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;

LOTTO UNICO

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Abitazione identificata al foglio 7 p.IIa 1156

CONSISTENZA APPARTAMENTO E ACCESSORI:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

La superficie netta piano terra, composta da ingresso/soggiorno/cucina; camera e bagno è pari a circa mq. 50 per un'altezza di ml. 2,95.

La superficie netta del primo livello interrato, composto da 2 magazzini e dal bagno, è pari a circa mq. 46,00 per un'altezza di ml.2,78.

La superficie netta del secondo livello interrato, composto da un magazzino di mq. 21,00 e dalla grotta di mq. 12,80

La superficie netta del portico è pari a circa mq. 5,00.

Superfici lorde:

Piano terra	mq.	63,00
Primo piano interrato	mq.	63,00

Secondo piano interrato	mq.	30,00
Grotta	mq.	16,00
Portico	mq.	<u>7,00</u>
SOMMANO	mq.	179,00

Dette superfici devono essere opportunamente raggugliate utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Appartamento PT	0,90	50,00	63,00	56,70
Portico	0,33	5,00	7,00	2,31
Magazzini S1	0,50	46,00	63,00	31,50
Magazzini S2	0,50	21,00	30,00	15,00
Grotta	0,50	12,80	16,00	8,00
TOTALE		134,80	179,00	113,51

Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 113,51 che si arrotonda a mq. 113,00.

QUESITO N°25- indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifichi 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;

STIMA DEL LOTTO 1:

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 dell'Agencia delle Entrate (OMI) per il Comune di Bassano Romano nella Fascia periferica.

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Per l'appartamento detto valore medio unitario risulta essere di euro 950,00/mq

Pertanto euro 950,00 x mq. 113,00= **euro 107.350,00**

L'importo stimato per l'appartamento è pari a

Euro 107.350,00 che si arrotonda

Euro 107.000,00

Alla luce di quanto sopra la stima dell'abitazione è pari a:

Euro 107.000,00

(diconsi euro centosettemila/00)

CONCLUSIONI

Quanto al LOTTO UNICO

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, il valore di mercato dell'immobile di proprietà della signora [REDACTED] per la quota della piena proprietà 1/1, sito nel Comune di Bassano Romano (VT), Via Intergo n. 13, è pari a:

Euro.107.000,00

(diconsi euro centosettemila/00)

A decurtare oneri per la sanatoria corrispondenti a euro 5.000,00

A decurtare oneri per la servitù di passaggio corrispondenti a euro 2.000,00

Pertanto IL VALORE DEL LOTTO 1 DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI

€ 100.000,00

(diconsi euro centomila/00)

QUESITO N° 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;

Si ipotizza un utile collocamento del bene sia come abitazione unifamiliare che come struttura ricettiva.

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;

Nulla da segnalare.

QUESITO 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);

Il CTU ottempera.

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

sensi dell'art.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;**

Il CTU ottempera

QUESITO 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 del 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;

Il CTU ottempera

QUESITO 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;

Il CTU ottempera

QUESITO 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;

Il CTU ottempera.

QUESITO 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 34 - **provvedere e 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 ed al decreto di trasferimento;

Il CTU ottempera.

QUESITO 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 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.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 28 agosto 2023

Il C.T.U.
Arch. Patrizia Loiali

