

ALLEGATO 15 - ESTRATTO PERITALE



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E.I. 126/2022
G.E. DR. ANTONINO GERACI

PROMOSSA
CONTRO

RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone, Settembre 2023

IL C.T.U.

Geom. Marco Carelli

1. PREMESSA

Con provvedimento del 07/02/2022, l' Illustrissimo Giudice Dott. Antonio Geraci nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli in sostituzione esperto nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. 371 6904301, email: carellimarco3@gmail.com) invitandomi a comparire in cancelleria in data 04/03/2022 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato.

2. ELENCO QUESITI

1) Verificchi 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio;**

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

3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;

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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:**

comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in

violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) Verifichi l'eventuale presenza 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art.46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

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' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078;

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente 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 (registrai con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del

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

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

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

24) **Determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

25) **Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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 tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

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

29) Invi 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'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;**

30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita. Il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) 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 comprese) 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 che di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) 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 in triplice copia

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 31/03/2023 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa siti in Monte Romano (VT). Ho ispezionato l'immobile oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del suddetto accesso é stato redatto il relativo verbale.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

Visure catastali e ispezioni ipotecarie on line;

Corrispondenza con uffici pubblici, Comune, Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio;

Accesso c/o gli immobili oggetto della procedura;

Ricerca quotazioni immobili c/ agenzie immobiliari ed altre fonti.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI

ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

QUESITO: 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore precedente consistente nella certificazione notarile "Dss.a Paola GERVASIO Notaio in Tarquinia (VT) del 08/09/2022. La stessa si può considerare completa ed idonea, supportata anche dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e allegate alla presente (ALLEGATO 2).

5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

QUESITO: 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.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1) l'immobile oggetto della procedura risulta identificato come segue:

IMMOBILE IN MONTE ROMANO (VT) - C.F. FG.22 PART.198 SUB 4 A/4^a

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/02/2023

Dati identificativi: Comune di **MONTE ROMANO (F603) (VT)**

Foglio **22** Particella **198** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTE ROMANO (F603) (VT)**

Foglio **22** Particella **198**

Classamento:

Rendita: **Euro 187,22**

Categoria **A/4^a**, Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

Foglio **22** Particella **198** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA MAZZINI n. 27 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **56 m2** Totale escluse aree scoperte b): **56 m2**

Intestati catastali

1.

nato a TARQUINIA (VT) il 14/03/1974

Diritto di: Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO

Pignoramento immobiliare del 20/07/2022 trascritto il 03/08/2022 al n.6801 reg. particolare.

A FAVORE:

p.p. per l'interro

quota 1/1

CONTRO:

nato il 14/03/1974 a Tarquinia (VT) C.F.

quota 1/1;

IMMOBILE:

a) Piena proprietà per l'intero del seguente immobile:

Civile abitazione nel Comune di Monte Romano Via Mazzini n.27, posta al primo piano, vani carastali 2,5 individuata al N.C.E.U. del Comune di Monteromano al fg.22 part.lla n.198 sub 4 cat a/4 cl.2 Rendita catastale euro 187,22

Da quanto sopra i dati identificativa indicati degli immobili oggetto della procedura indicati sull'atto di pignoramento risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

QUESITO: Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 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.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

6.1 PASSAGGI DI PROPRIETA'

Si elencano i passaggi di proprietà a partire dal ventennio degli immobili oggetto della procedura.

3) 07/02/1983 ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Giuseppe TOGANDI di Orte (VT) Rep. n.22182 Raccolta 12967 trascritto a Civitavecchia il 11/02/1983 al n.9203 del registro particolare;

VENDITA II

IMMOBILE: Casa di abitazione ai piani 1° e 2° C.F. Fg.MU part. 208/4 cat A/5 cl.2 V.2 RCL 272 part. sub C.F. Fg.MU part. 208/5 cat A/5 cl.2 V.2 RCL 272

DIRITTO: Proprietà 2/4

A FAVORE:

IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

CONTRO:

2) 13/01/2005 DENUNCIA DI SUCCESSIONE n.15 vol.353 trascritta a Civitavecchia il 13/01/2005 al n.264 del registro particolare;

IMMOBILE: C.F. Fg.MU part.208 sub 4 P.1° - Fg.MU part.208 sub 5 P.2°

DIRITTO: Per la quota di 1/4 a E 1/4 a

A FAVORE: nata a Roma il 05/11/1940 C.F.
nata a Roma il 05/12/1965 C.F.

(RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 17/09/2020 AL N.5462 DI REG.PARTICOLARE)

CONTRO: deceduto il 18/08/2004

1) 10/09/2020 ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Anna Laura PAOLETTI di Toscana (VT) Rep. n.24941 trascritto a Civitavecchia il 17/09/2020 al n.5463 del registro particolare;

IMMOBILE: C.F. Fg. 22 part. 198 sub 4.

DIRITTO: PP in regime di separazione dei beni a far data dal 19/09/2017;

A FAVORE: nato a Tarquinia (VT) il 14/03/1974 C.F.

CONTRO: per la quota di 3/4 e per la quota di 1/4

6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dalle unità immobiliari oggetto della procedura.

IMMOBILE IN MONTE ROMANO (VT) - C.F. FG.22 PART.198 SUB 4 A/4

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/02/2023

Dati identificativi: Comune di MONTE ROMANO (F603) (VT)

Foglio 22 Particella 198 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTE ROMANO (F603) (VT)

Foglio 22 Particella 198

Classamento:

Rendita: Euro 187,22

Categoria A/4^a), Classe 2, Consistenza 2,5 vani

Foglio 22 Particella 198 Subalterno 4

Indirizzo: VIA MAZZINI n. 27 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 56 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 56 m²

dall'impianto al 01/01/1992 Immobile predecessore Comune di MONTE ROMANO (F603) (VT) Foglio MU Particella 208 Subalterno 4 Rendita: Lire 272 Categoria A/5 ^{c)} , Classe 2, Consistenza 2,0 vani Partita: 251	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--	--

dal 01/01/1992 al 08/11/2004 Immobile predecessore Comune di MONTE ROMANO (F603) (VT) Foglio MU Particella 208 Subalterno 4 Rendita: Euro 108,46 Rendita: Lire 210.000 Categoria A/5 ^{c)} , Classe 2, Consistenza 2,0 vani Partita: 251	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
---	---

dal 08/11/2004 al 16/01/2020 Immobile attuale Comune di MONTE ROMANO (F603) (VT) Foglio 22 Particella 198 Subalterno 4 Rendita: Euro 108,46 Categoria A/5_e , Classe 2 , Consistenza 2,0 vani Partita: 251	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/11/2004 Pratica n. VT0148802 in atti dal 08/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 40252.4/2004)
---	--

dal 16/01/2020 Immobile attuale Comune di MONTE ROMANO (F603) (VT) Foglio 22 Particella 198 Subalterno 4 Rendita: Euro 187,22 Categoria A/4_a , Classe 2 , Consistenza 2,5 vani	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/01/2020 Pratica n. VT0002135 in atti dal 16/01/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 725.1/2020) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
--	---

7 RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO: Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Dal certificato Notarile depositato nel fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con le relative note per i beni oggetto di pignoramento:

IMMOBILE IN MONTE ROMANO (VT) - C.F. FG.22 PART.198 SUB 4 A/4

TRASCRIZIONE del 03/08/2022 - Registro Particolare 6801 Registro Generale 9163 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 1244 del 20/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

A FAVORE:

CONTRO:

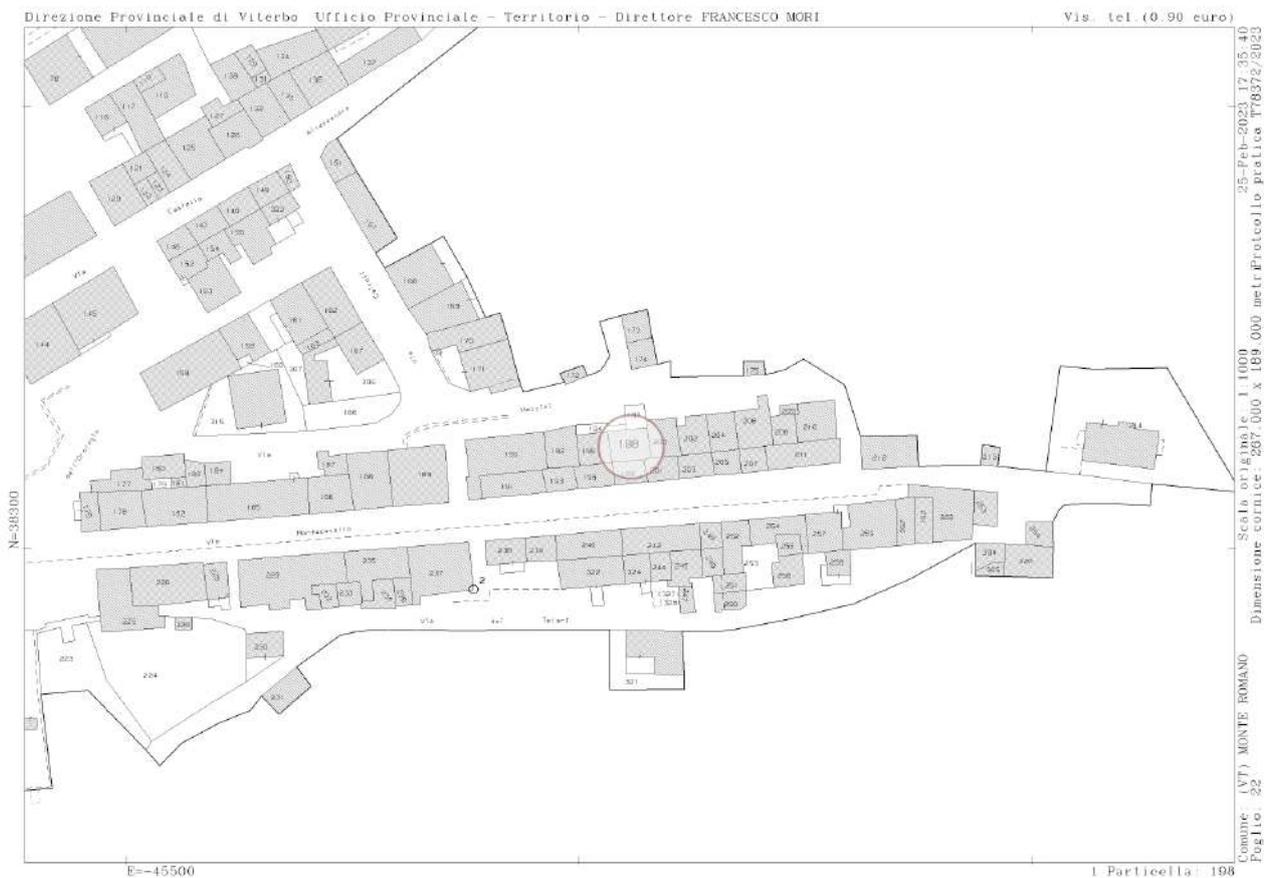
8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU

QUESITO: 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.

Mappa Censuaria (ALLEGATO 1)

Dall'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenziano i terreni oggetto della procedura:

IMMOBILE IN MONTE ROMANO (VT) - C.F. FG.22 PART.198 SUB 4 A/4^a



9 RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

QUESITO: 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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

L'ALLEGATO 4 si compone dei seguenti certificati a nome dell' esecutato:

1. Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia;
2. Estratto di Matrimonio;
3. Visure Camerali: dalle visure camerali risultano a nome del debitore le seguenti imprese:

IMPRESA: TONAZZINI RIZIERO

Indirizzo Sede: Via delle Torri, 52 CAP 01016 Traquinia (VT)

Numero REA: VT - 109914

C.F. E N. ISCRIZIONE:

P.IVA: 01501590564

FORMA GIURIDICA: Impresa individuale

DATA ISCRIZIONE: 11/03/1997

DATA ULTIMO PROTOCOLLO: 04/07/2022

TITOLARE IMPRESA INDIVIDUALE:

SOCIETA': CONTON SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLE DI CONTI SANDRO E TONAZZINI RIZIERO

Indirizzo Sede: Località Boligname snc CAP 01016 Traquinia (VT)

Numero REA: VT - 157537

C.F. E N. ISCRIZIONE: 02159080569

P.IVA: 02159080569

FORMA GIURIDICA: Società Semplice

DATA ATTO DI COSTITUZIONE: 03/10/2014

DATA ISCRIZIONE: 27/10/2014

DATA ULTIMO PROTOCOLLO: 01/04/2022 *Impresa in fase di aggiornamento*

SOCIO AMMINSTRATORE: *Rappresentante dell' Impresa*

SOCIO AMMINSTRATORE:

10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO: 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

DESCRIZIONE

Comune di Monte Romano (VT) via Giuseppe Mazzini, 27.L'unità immobiliare è parte di un edificio del centro storico disposto su 3 piani. Si raggiunge dalla SS1BIS, immettendosi su via Alessandro Castello, via Cairoli ed infine via Mazzini. L'unità immobiliare oggetto della procedura è posta al primo piano ed é raggiungibile con scala condominiale. Si compone di ingresso-cucina, bagno, soggiorno, camera da letto. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura, rivestimenti cucina e bagno con piastrelle ceramiche, finestre e in legno, pareti rofinite con pittura. Impianto di riscaldamento con stufa a legna. Presenza di pareti e soffitti anneriti dai fumi della stufa a legna. Impianto elettrico vetusto e precario con fili volanti. Generale stato di precaria manutenzione e conservazione di tutta l'unità abitativa. La superficie calpestabile è di mq.44,24. (PLANIMETRIA STATO RILEVATO ALLEGATO 5)

CONFINI

VANO SCALA, PART.198 SUB 5, PARTT.195, 199, 200, 201..

DATI CATASTALI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/02/2023

Dati identificativi: Comune di MONTE ROMANO (F603) (VT)

Foglio 22 Particella 198 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTE ROMANO (F603) (VT)**

Foglio **22** Particella **198**

Classamento:

Rendita: **Euro 187,22**

Categoria **A/4^a**, Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

Foglio **22** Particella **198** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA MAZZINI n. 27 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **56 m2** Totale escluse aree scoperte b): **56 m2**

Intestati catastali

1.

nato a TARQUINIA (VT) il 14/03/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO

QUESITO: 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.

DATI RIPORTATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare del 20/07/2022 trascritto il 03/08/2022 al n.6801 reg. particolare.

A FAVORE:

Tarquinia (VT) alla S.P.

n.50/50 C.F. E P.IVA

sede in

l'intero quota 1/1

p.p. per

CONTRO:

T nato il 14/03/1974 a Tarquinia (VT) C.F.

quota 1/1;

IMMOBILE:

a) Piena proprietà per l'intero del seguente immobile:

Civile abitazione nel Comune di Monte Romano Via Mazzini n.27, posta al primo piano, vani catastali 2,5 individuata al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al fg.22 part.IIa n.198 sub 4 cat a/4 cl.2 Rendita catastale euro 187,22

Si riscontra la conformità tra i dati riportati nell'atto di Pignoramento e l'esatta individuazione

dell' immobile oggetto della procedura.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti all'attuale identificazione catastale (ALLEGATO 1).

12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

QUESITO: 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono 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.

IMMOBILE IN MONTE ROMANO (VT) - C.F. FG.22 PART.198 SUB 4 A/4^a

1) 10/09/2020 ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Anna Laura PAOLETTI di Toscana (VT) Rep. n.24941 trascritto a Civitavecchia il 17/09/2020 al n.5463 del registro particolare;

IMMOBILE: C.F. Fg.22 part.198 sub 4

DIRITTO: la quota di 3/4 e per la quota di 1/4;

A FAVORE: nato a Tarquinia (VT) il 14/03/1974 C.F.

CONTRO: -

Descrizione cespite nel titolo di cui sopra:

Comune di MONTE ROMANO (VT) alla Via Mazzini n. 27

- appartamento posto al piano primo, della consistenza catastale di vani 2,5 (due virgola cinque), da ristrutturare, confinante con vano scale, strada d'accesso, residua proprietà della parte venditrice, salvo altri. La descritta porzione immobiliare è distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 22 particella 198 sub 4, Via Mazzini n. 27, piano 1, zona censuaria U, cat. A/4, cl.2, vani 2,5, Superficie catastale totale: 56 mq, Superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 56 mq, R.C.E. 187,22.

Da quanto sopra si deduce la piena corrispondenza dei cespiti indicati nei titoli di provenienza e quanto riportato in catasto attualmente.

13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

QUESITO: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni

aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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.

Non si rilevano porzioni aliene incluse nè immobili contigui fusi relativamente all'immobile oggetto della procedura.

14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO: **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.

Le unità immobiliari sono state costituite e pervenute alla parte eseguita senza frapporti frazionamenti.

15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO: **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.

Si rileva la mancanza del vano scala condominiale sulla mappa catastale che porta all'unità immobiliare oggetto della procedura posta al piano 1° ed al piano 2° estraneo alla procedura.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

QUESITO: **Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico Comunale.

L'unità immobiliare in base allo strumento urbanistico P.R.G. approvata con D.G.R. n.183 del 20/01/1984 si trova in zona B sottozona B2. Per detta zona è previsto l'utilizzazione abitativa.

17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO: **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.

17.1 ELENCO TITOLI EDILIZI

In seguito ad accesso agli atti c/o gli uffici comunali sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi rilasciati in copia in ALLEGATO 6:

1. PRATICA EDILIZIA N.3/1981 ALLARGAMENTO PORTA VIA MAZZINI, 3;

2. PRATICA EDILIZIA N.11/1983 RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO MODIFICHE PROSPETTICHE (relativo all'intero edificio);
3. PRATICA EDILIZIA N.17/1983 RISTRUTTURAZIONE E CONSOLIDAMENTO.

17.2 CONFORMITA'/DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI

In data 15/01/2020 variazione catastale per diversa distribuzione interna in assenza di titolo edilizio.

17.3 COSTI RIMOZIONE DIFFORMITA'

COSTI PER TITOLO EDILIZIO IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA:

TITOLO	SPESE TECNICHE	CASSA PREV.LE	I.V.A.	SPESE AMM.VE	SANZIONI	IMPORTI
C.I.L.A. IN SANTORIA (DIV. DISTRIBUZIONE INTERNA)	€ 1.000,00	€ 50,00	€ 231,00	€ 50,00	€ 1.000,00	€ 2.331,00
					TOTALE	€ 2.331,00

18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

QUESITO: Verifichi l'eventuale presenza 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'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.

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali non sono state riscontrate pratiche di condono o a sanatoria in corso.

19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

QUESITO: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

Assenza di Usi Civici dichiarazione uffici comunali ALLEGATO 8.

20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO

QUESITO: 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.

20 TRIBUTI

In risposta alla richiesta avanzata dallo scrivente CTU all'ufficio Tributi del Comune di Monte Romano (VT) (ALLEGATO 7) si riassumono le spese pregresse per l'unità immobiliare a carico della parte esecutata:

TARI ANNO 2022 €252,00

S.I.I. FATTURA 2022 CONSUMI ANNO 2021 €130,81

IMU ANNO 2020 €111,00 escluso ravvedimento

IMU ANNO 2021 €250,00 escluso ravvedimento (calcolato fino al 12/10/2021 data in cui prende la residenza e diventa abitazione principale)

Per TOTALI €743,81

20 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell'0,3% del valore degli immobili stimati pertanto:

PREZZO DI STIMA €27.902,27 x 0,3% = €83,74

Non risulta la presenza di amministratore nè spese deliberate.

21 RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

QUESITO: 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Dall'esame del compendio immobiliare sottoposto alla procedura si prevede la vendita dello stesso in UNICO LOTTO.

22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

QUESITO: 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' U.T.E. 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.

I cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

QUESITO: Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente 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 (registrai 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.

STATO IMMOBILE

All'atto dell'accesso avvenuto in data 31/03/2023 c/o l'immobile in Monte Romano (VT), il CTU ha potuto constatare che i beni oggetto della procedura sono nella disponibilità della parte esecutata.

TITOLO POSSESSO

I titoli legittimanti la detenzione dei beni sono i seguenti:

10/09/2020 ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Anna Laura PAOLETTI di Tuscania (VT) Rep. n.24941 trascritto a Civitavecchia il 17/09/2020 al n.5463 del registro particolare;

Non risultano presenti contratti di locazione da risposta ADE (ALL12).

24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

QUESITO: 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.

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

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

25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

QUESITO: 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.

Gli immobili oggetto della procedura non risultano occupati dal coniuge separato o ex coniuge. Dai documenti reperiti non figurano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

26 RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

QUESITO: 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.

Su richiesta agli uffici comunali ne è scaturita la risposta ALLEGATO 9 riassumendo:

Come da dichiarazione degli uffici comunali (ALLEGATO 8) l'immobile RISULTA come segue:

- NON GRAVATO DA DIRITTI REALI DI COGIMENTO (CENSO. LIVELLO. USO CIVICO E/O DIRITTI DEMANIALI);
- SOGGETTO ALLA TUTELA DI CUI ALL'ART.134, CO1 D.LGS 42/2004 AREA DEGLI "INSEDIAMENTI URBANI STORICI E TERRITORI CONTERMINI" PTPR DCR 5 DEL 21/04/2021 PUBBLICATO AL BURL N.56 DEL 10/06/2021.

27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO: 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 i 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.**

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

27 FONTI DI INFORMAZIONE

N.	FONTI
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
2	Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo
3	Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo
4	Agenzie Immobiliari locali

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i

beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

27 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: **La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.**

Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

27 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di

superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

27 VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima come meglio specificati nell'ALLEGATO 10.

LOTTO UNICO - IMMOBILE IN MONTE ROMANO (VT) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 27 FG.27 PART.240 SUB 4 A/4	
VALORE STIMATO	€27.902,27
A DETRARRE COSTI SANATORIA	-€2.331,00
VALORE STIMATO NETTO	€25.571,27
VALORI STIMATO ARROTONDATO	€25.600,00

(euroventicinquemilaseicentovirgolazero)

28 RISPOSTA QUESTIONE 25 - CRITERIO DI STIMA

QUESITO: Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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 tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = Sc \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 10.

29 RISPOSTA QUESTIONE 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO: 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

Medie possibilità di collocamento sul mercato.

30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

QUESITO: 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.**

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Viterbo ALLEGATO 12 non vi sono registrati contratti di locazione per l'immobile.

31 RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

- h) a planimetria del bene
- i) la visura catastale attuale
- j) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- k) 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
- l) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- m) copia atto di provenienza
- n) quadro sinottico in triplice copia
- o) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

ELENCO ALLEGATI

1. CATASTO: VISURE - E.D.M. - E.P. - PLANIMETRIE
2. ISPEZIONI IPOTECARIE
3. ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
4. STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-CAMERALE
5. PLANIMETRIA STATO RILEVATO
6. TITOLI EDILIZI
7. SITUAZIONE TRIBUTARIA
8. VINCOLI E USI CIVICI
9. STIMA IMMOBILI
10. VERBALI DI ACCESSO C.T.U.
11. CONI OTTICI E FOTO
12. CONTRATTI DI LOCAZIONE ADE
13. QUADRO SINOTTICO
14. DESCRIZIONE DEL BENE

15. ESTRATTO PERITALE
Montefiascone Settembre 2023

Con osservanza
Il C.T.U.
Geom. Marco Carelli

INDICE

Documenti

1) PREMESSA	pag.	2
2) ELENCO QUESITI	pag.	2
" 1) 1	pag.	2
" 2) 2	pag.	2
" 3) 3	pag.	2
" 4) 4	pag.	2
" 5) 5	pag.	2
" 6) 6	pag.	2
" 7) 7	pag.	2
" 8) 8	pag.	3
" 9) 9	pag.	3
" 10) 10	pag.	3
" 11) 11	pag.	3
" 12) 12	pag.	3
" 13) 13	pag.	3
" 14) 14	pag.	3
" 15) 15	pag.	4
" 16) 16	pag.	4
" 17) 17	pag.	4
" 18) 18	pag.	4
" 19) 19	pag.	4
" 20) 20	pag.	4
" 21) 21	pag.	4
" 22) 22	pag.	5
" 23) 23	pag.	5
" 24) 24	pag.	5
" 25) 25	pag.	5
" 26) 26	pag.	5
" 27) 27	pag.	5
" 28) 28	pag.	6
" 29) 29	pag.	6
" 30) 30	pag.	6
" 31) 31	pag.	6
" 32) 32	pag.	6
" 33) 33	pag.	6
" 34) 34	pag.	7
" 35) 35	pag.	7
3) SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag.	7
" 1) PRIMO ACCESSO	pag.	7
" 2) ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI	pag.	7
4) RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.	pag.	7

5) RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO	pag.	8
" 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	pag.	8
" 2) DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO	pag.	8
6) RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	pag.	9
" 1) PASSAGGI DI PROPRIETA'	pag.	9
" 2) VARIAZIONI CATASTALI	pag.	10
7) RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.	11
8) RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU	pag.	11
9) RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA	pag.	12
10) RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI	pag.	13
11) RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO	pag.	14
12) RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI	pag.	15
13) RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE	pag.	15
14) RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA	pag.	16
15) RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO	pag.	16
16) RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO	pag.	16
17) RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.	16
" 1) ELENCO TITOLI EDILIZI	pag.	16
" 2) CONFORMITA'/DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI	pag.	17
" 3) COSTI RIMOZIONE DIFFORMITA'	pag.	17
18) RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO	pag.	17
19) RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI	pag.	17
20) RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO	pag.	17
21) RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	pag.	18
22) RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA	pag.	18
23) RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI	pag.	18
24) RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI	pag.	19
25) RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	pag.	19
26) RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI	pag.	19
27) RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI	pag.	20
28) RISPOSTA QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA	pag.	23
29) RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO	pag.	23
30) RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.	pag.	24

