

Dott. Ing. Alessandro GUARDUCCI

Corso Cavour, 5 MONTEFIASCONE (VT)
☎ 3496929709 portatile
☎ 0761 828298 tel e fax
✉ alessandro.guarducci2@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL. MO SIG. G.E. DR. FEDERICO BONATO

Esecuzione Immobiliare N° 92/24 SOCIETA' CONTRO DEBITRICE

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Guarducci, con studio in Montefiascone (VT),

Corso Cavour n.°5, in data 07.08.2024 ha prestato giuramento, in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

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

Verificata documentazione ipocatastale depositata da parte attrice in atti: essa risulta completa sia dal punto di vista catastale sia per le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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;

Effettuate verifiche catastali e verificata correttezza dati indicati nell'atto di pignoramento e di seguito riportati:

RISULTANZE CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Comune di VITERBO STRADA FASTELLO, 13 PIANI T-1

PIENA PROPRIETÀ: DEBITRICE

Foglio 10	Part. 41	Sub 4	Cat A/3	Classe U	Consistenza vani 3 .	Superficie Catastale Totale 54 mq Totale escluso aree scoperte 54 mq.	Rendita €141,30
-----------	----------	-------	---------	----------	----------------------	--	-----------------

(ALLEGATO N 1A VISURA CATASTALE STORICA ED ALLEGATO N 1B ESTRATTO DI MAPPA)

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della **Planimetria Unità Immobiliare N. VT0087034 del 25/09/2013**

A FIRMA GEOM MARTINA PASQUINI_(ALLEGATO N 1 C)

Con denuncia di variazione per fusione del 25 settembre 2013, pratica VT0087034, i subalterni 2 e 3 della particella 41 venivano soppressi e fusi tra loro e sostituiti dal subalterno 4 della particella 41 del Foglio 10;
(ALLEGATI N 1D ed N 1 E VISURE CATASTALI STORICHE SUB 2 E SUB 3)

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Indicazione passaggi proprietà relativi ai beni pignorati:

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto risulta appartenere per la piena proprietà alla DEBITRICE, in virtù dei seguenti titoli:

atto di compravendita per Notaio Paola LANZILLO di Ronciglione (VT) in data 1 Marzo 2017, rep. n. 33590/23451, trascritto a Viterbo il 6 Marzo 2017 ai numeri 2972/2190, con il quale LA DEBITRICE acquistava dal Padre, la piena proprietà del cespite in oggetto;

(ALLEGATO N 2 B)

--atto di compravendita per Notaio Paola LANZILLO di Ronciglione (VT) in data 1 Ottobre 2013, rep. n. 28829/19439, trascritto a Viterbo il 7 Ottobre 2013 ai numeri 12362/9380, con il quale il padre della DEBITRICE acquistava da TERZO NON COINVOLTO NEL PIGNORAMENTO, la piena proprietà del cespite in oggetto; (ALLEGATO N 2 C)

--atto di compravendita per Notaio Adriano CASTALDI di Tuscania (VT) il 9 Giugno 2004, rep. n. 8547/4110, trascritto a Viterbo il 17 Giugno 2004 ai numeri 10210/7357, con il quale TERZO NON COINVOLTO NEL PIGNORAMENTO acquistava da MOLTI TERZI NON COINVOLTI NEL PIGNORAMENTO, la piena proprietà delle unità immobiliari site in Viterbo individuate al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio. 10, p.lla 41 subb. 2 e 3.

Con denuncia di variazione per fusione del 25 settembre 2013, pratica VT0087034, i subalterni 2 e 3 della p.lla 41 venivano soppressi e fusi tra loro e sostituiti dal subalterno 4 della p.lla 41 del foglio 10;

--a MOLTI TERZI NON COINVOLTI NEL PIGNORAMENTO le unità immobiliari site in Viterbo individuate al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio. 10, p.lla 41 subb. 2 e 3, erano ad essi pervenuti in virtù di atto di donazione per Notaio Luigi ORZI di Viterbo in data 17 Dicembre 1990, rep. n. 38924, trascritto a Viterbo il 9 Gennaio 1991 ai numeri 610/567, in virtù di atto di donazione per Notaio Luigi ORZI di Viterbo in data 31 Dicembre 1990, rep. n. 39277, trascritto a Viterbo il 25 Gennaio 1991 ai numeri 2061/1935 ed in virtù di titoli antecedenti al 1963.

Il titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, risultano i due atti:

1. atto di donazione per Notaio Luigi ORZI di Viterbo in data 17 Dicembre 1990, rep. n. 38924, trascritto a Viterbo il 9 Gennaio 1991 ai numeri 610/567 (EX SUB 2)
2. atto di donazione per Notaio Luigi ORZI di Viterbo in data 31 Dicembre 1990, rep. n. 39277, trascritto a Viterbo il 25 Gennaio 1991 ai numeri 2061/1935 (EX SUB 3)

(ALLEGATO N 2 E 2A)

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);

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (ALLEGATO N 1F)

--TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 2190 Registro Generale 2972 Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio 33590/23451 del 01/03/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

--ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo -Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 Maggio 2021 ai numeri 8487 /882, per la somma di Euro 55.840,85 (cinquantacinquemilaottocentoquaranta , 85) a favore della società CREDITRICE e contro la DEBITRICE, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.

--pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo -Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 Maggio 2024 ai numeri 8122/6729, a favore della società CREDITRICE e contro la DEBITRICE, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.

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;

Acquisita la mappa e la planimetria catastale dell'immobile oltre alle pratiche edilizie di cui alla **SCIA N 97 del 24/09/2013**

in occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Viterbo del 23/09/2024 (ALLEGATO N.3, 3 A e 3 B)

6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

La debitrice esecutata risulta di stato libero e residente in Comune di Viterbo Strada Cassia Nord (ALLEGATO N 4 e 4 A, 4 B ESTRATTO ATTO NASCITA CON ANNOTAZIONI)

Il Ctu, dato che l'immobile è occupato in comodato gratuito dal padre della debitrice esecutata, **sancito anche nell'atto di donazione come diritto di abitazione, ma non trascritto come risulta dalla visura ipotecaria**, ha acquisito il certificato di residenza storico dello stesso, dove risulta che **non abbia mai avuto residenza nell'immobile pignorato (ALLEGATO N 7).**

In ogni caso, prudenzialmente, il Ctu ha redatto due distinti quadri sinottici, dove nel primo si fa riferimento al diritto di abitazione non trascritto, mentre nell'altro si omette completamente tale diritto.

7) **descrive**, 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.);

Il fabbricato è ubicato in Comune di VITERBO Frazione FASTELLO Strada Fastello, 13 (in realtà sul posto si è rinvenuto il numero 15 non 13) distinto al NCEU al Foglio N. 10 Part. 41 Sub 4, nel pieno centro cittadino.

Si tratta di un appartamento, sito al piano terra e primo.

L'accesso, solo pedonale, all'immobile avviene con portone d'entrata ubicato su una larga area prospiciente la Strada Fastello, che non appartiene alla debitrice.

Su tale corte andrebbe istituita una SERVITU' DI PASSAGGIO ufficiale per l'accesso all'immobile, anche se il diritto di passaggio sarà ormai sancito con servitù prediale per uso capione.

A seguire il portone d'entrata, si rileva una cucina-pranzo con camino e scala interna a rampa ad L incastrata tra due muri e rivestita con pietra tipo trani per una superficie utile di circa 16 mq e un ripostiglio sotto scala di circa 3 mq.

Al termine della scala, a piano primo, esiste un piccolo disimpegno, esteso per circa 1 mq, che immette, da un lato nella camera da letto della superficie utile di circa mq. 12 e dall'altro sul locale wc con pianta a L della superficie utile di circa 3mq

La struttura è realizzata in muratura di pietrame per il piano terra e in tufo e malta cementizia a piano primo, solai di interpiano con travetti in c.a.p e laterizio in tavelloni.

La copertura è del tipo a capanna spiovente con manto di copertura in tegole e gronde piane in cemento.

All'interno le superfici risultano intonacate al civile, gli infissi in alluminio dotati di persiane oscuranti sempre in alluminio

, i pavimenti in ceramica; i bagni e la cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno. Non esiste impianto di riscaldamento, solo il camino in cucina. L'impianto elettrico non è a norma e dovrà essere adeguato, mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina.

i titoli edilizi abilitativi, reperiti dal sottoscritto CTU, nell'accesso agli atti del presso il Comune di Viterbo.

Il CTU ha rilevato ampia documentazione fotografica (ALLEGATO N. 5)

CONFINI: STRADA FASTELLO SUL LATO, CORTE INTERNA SUL FRONTE , ALTRO IMMOBILE DI PROPRIETA' DI TERZI SUL RETRO E SULL'ALTRO FIANCO PARTICELLA N 40.

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;

Accertata l'esatta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, anche se sul posto è stato rinvenuto il numero civico 15 in luogo del 13 della certificazione ipocatastale

Siamo quindi nella previsione del punto b) i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene

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

VERIFICATA LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE.

ESISTE UNA SOLA DIFFORMITA' TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, COSI' COME ANCHE CON LA SCIA N 97 DEL 24/09/2013 DEPOSITATA AL COMUNE DI VITERBO

Nel sopralluogo effettuato il 02/09/2024, si è potuto riscontrare l'apertura di una finestra nel locale ripostiglio a piano terra, non presente nella planimetria catastale e nella SCIA N 97/2013 del Comune di Viterbo..

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;

Negativo

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;

Negativo

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 ;

Si dovrà procedere alla variazione presso l'Agenzia del Territorio della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa per la correzione dell'errore di numerazione, per l'eventuale istituzione della servitù permanente di passaggio e per la regolarizzazione dell'abuso rinvenuto a piano terra

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

L'utilizzazione del fabbricato è residenziale.

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

L'immobile risulta sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale e alla SCIA N 97/2013 (ALLEGATO N. 1 C, 3, 3 A e 3 B)

Nel sopralluogo del 02/09/2024 si è potuto riscontrare l'unica difformità presente, consistente nell'apertura di una finestra nel ripostiglio a piano terra.

Andranno, quindi, rimossi gli infissi ed effettuata la chiusura dell'apertura non prevista nei titoli edilizi autorizzati.

Il CTU HA VALUTATO LE SPESE PER RIMOZIONE INFISSE E CHIUSURA IN QUESTIONE

Tali difformità sono sanabili con la presentazione al Comune di una richiesta di **SEGNALAZIONE CERTIFICATA** di inizio Attività in sanatoria, ai sensi del art 22 del Testo Unico per L'edilizia 380/2001, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il costo della sanzione, applicata dal Comune di VITERBO, per la SCIA in sanatoria è pari ad € 1.000,00, somma alla quale si dovranno aggiungere quelli dovuti

per gli onorari, al professionista incaricato.

Successivamente, si dovrà procedere alla variazione presso l'Agenzia del Territorio della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa e rilasciare un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A. e chiedere, quindi, il certificato di abitabilità del fabbricato.

L'immobile è sprovvisto del certificato di abitabilità mentre è presente l' A.P.E..

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 le eventuali oblazioni già corrisposte e 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 precisamente nelle condizioni dell'articolo 40 comma sesto della legge 28 febbraio del 1985 n. 47 ovvero articolo 46 comma quinto del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .

Negativo.

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.

Il Ctù ha acquisito apposita **dichiarazione dal Dirigente del Settore VII del Comune di VITERBO, Dott. Arch. Stefano PERUZZO** (ALLEGATO N. 6), dalla quale risulta l'**assenza di diritti di usi civici**.

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 .

Negativo

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

Il bene può essere messo in vendita in un unico lotto.

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;

Negativo.

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;

L'immobile risulta abitato dal PADRE della DEBITRICE.

Nell'atto di donazione del Notaio Lanzillo (ALLEGATO N 2 B) si evidenzia il diritto di abitazione, mentre non risulta in essere né un contratto di locazione, né uno di comodato d'uso, regolarmente registrato presso l'Ufficio del Registro degli atti privati di Viterbo.

Peraltro, **il diritto di abitazione non risulta trascritto come risulta dalla visura ipotecaria (ALLEGATO N 1 F)** e l'occupante risulta residente in altro luogo del Comune di Viterbo (ALLEGATO N 7).

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;

L'immobile risulta occupato dal padre della debitrice, senza contratto in comodato d'uso gratuito.

Il valore locativo dell'immobile può essere determinato in €200/ mese , dicensi Euro Duecento al mese, visto che si tratta di un bilocale, composto da cucina-pranzo, camera da letto e servizio igienico, tutti in mediocre stato, privo di riscaldamento e con impianto elettrico da mettere a norma, ubicato nella frazione FASTELLO nella periferia del Comune di VITERBO

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)

Negativo.

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;

Negativo. Il Ctu ha acquisito apposita **dichiarazione dal Dirigente del Settore VII del Comune di VITERBO, Dott. Arch. Stefano PERUZZO** (ALLEGATO N. 6), dalla quale risulta l'assenza di diritti di usi civici.

24) **determini** il valore dell'immobile nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 eventuali spese condominiali insolute

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI

Comune di VITERBO STRADA FASTELLO, 13 PIANI T-1

PIENA PROPRIETÀ: DEBITRICE

Foglio 10	Part. 41	Sub 4	Cat A/3	Classe U	Consistenza vani 3 .	Superficie Catastale Totale 54 mq Totale escluso aree scoperte 54 mq.	Rendita €141,30
-----------	----------	-------	---------	----------	----------------------	--	-----------------

Superficie utile mq. 35 x €800 /mq. = € 28.000,00

TOTALE €28.000,00

A detrarre costi per le rimozioni infissi e opere di muratura occorrenti per la chiusura finestra €700,00

A detrarre costi della S.C.I.A IN SANATORIA., accatastamenti e certificato di abitabilità €5.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 28.000,00

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

I prezzi unitari di stima dei beni sopra riportati, in via prudenziale, al 24.10.2024 sono stati ottenuti: tenendo presenti la consistenza del fabbricato, l'ubicazione nelle vicinanze del centro cittadino, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche e lo stato di costruzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia,, (**21.1** il ctu ha analizzato i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it . **21.3** quelli derivanti da indagini di mercato consultando i funzionari del settore Urbanistica del Comune di VITERBO, imprenditori e tecnici edili operanti in zona, agenzie immobiliari TECNOCASA, MEDIOCASA, CESETTI, COLDWELL BANKER e KASA **21.4** i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, i prezzi unitari stimati dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, ha determinato il valore venale in comune commercio da attribuire al lotto.

26) 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;

Negativo. L'immobile è occupato dal padre della debitrice, in comodato d'uso gratuito.

27) 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,.

La presente relazione risponde alla richiesta dell'Ill.mo G.E.

ALLEGATI

ALLEGATO N 1 A VISURA STORICA

ALLEGATO N 1 B ESTRATTO MAPPA PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE

ALLEGATO N 1 C PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE

ALLEGATO N 1 D VISURA STORICA ORIGINARIO SUB 2

ALLEGATO N 1 E VISURA STORICA ORIGINARIO SUB 3

ALLEGATO N 2 E 2 A ATTI NOTARILI VENTENNIO

ALLEGATO N 2 B ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA

ALLEGATO N 2 C ATTO NOTARILE LANZILLO

ALLEGATO N. 3 SCIA N 97/2013.

ALLEGATO N. 3 A ELABORATI SCIA N 97/2013

ALLEGATO N. 3 B FINE LAVORI SCIA N 97/2013

ALLEGATO N. 4 CERTIFICATO ANAGRAFE STATO DEBITRICE

ALLEGATO N. 4 A CERTIFICATO RESIDENZA STORICO DEBITRICE

ALLEGATO N. 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N 6. DICHIARAZIONE COMUNE VITERBO ASSENZA USI CIVICI

ALLEGATO N. 7 CERTIFICATO RESIDENZA STORICO PADRE DEBITRICE

ALLEGATO N 8 QUADRO SINOTTICO

ALLEGATO N. 9 QUADRO SINOTTICO VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N 10 RELAZIONE CTU VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N 11 ONORARI CTU E NOTA SPESE