

*Dott. Ing. Alessandro GUARDUCCI*

Corso Cavour, 5 MONTEFASCO (VT)  
☎ 3496929709 portatile  
☎ 0761 828298 tel e fax  
✉ [alessandro.guarducci2@ingpao.eu](mailto:alessandro.guarducci2@ingpao.eu)

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. FEDERICO BONATO

*Esecuzione Immobiliare N° 2/23*  
SOCIETA' CREDITRICE CONTRO DEBITORE

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

Corso Cavour n.°5, in data 05.06.2023 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 a firma Dottoressa. Flaminia CASSINELLI coadiutore temporaneo del DOTT NOTAIO Carlo Federico TUCCARI in atti: essa risulta completa sia dal punto di vista catastale sia le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

Emerge, immediatamente da tutti gli atti acquisiti dal CTU, l'errore nella numerazione del compendio pignorato ubicato in Comune di GALLESE in Piazza A. MASSA 3-7 e non 5-7 come accertato sul posto.

Il numero 3 è un magazzino di altra proprietà estranea al pignoramento.

L'unico documento corretto è la planimetria catastale N 9398409 DEL 15/03/1940 da parte del Tecnico: Geom MORETTI Ferdinando (ALLEGATO N 1 B) che riporta correttamente l'immobile con

Piazza Antonio Massa ai numeri 5-7.

2) effettuati 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 GALLESE PIAZZA A. MASSA, 3-7

Piena proprietà : DEBITORE ESECUTATO

/ALLEGATO N 1 A)

Foglio 15	Part. 1122	Sub I	Cat A/5	Classe 2	Vani 4	Superficie 85 mq	Rendita € 128,08
-----------	------------	-------	---------	----------	--------	------------------	------------------

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della Planimetria Unità Immobiliare N 9398409 DEL 15/03/1940 da parte del Tecnico: Geom MORETTI Ferdinando (ALLEGATO N 1 B) che riporta correttamente l'immobile con Piazza Antonio Massa ai numeri 5-7.

3) consultati 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:*

Dal certificato notarile della Dottorssa. Flaminia CASSINELLI coadiutore temporaneo del DOTT NOTAIO Carlo Federico TUCCARI si evince che i beni sono pervenuti ai debitori :

1) A favore del Signor \_\_\_\_\_ to a Roma il \_\_\_\_\_ (per il quale, nella nota di trascrizione, non risulta precisato lo stato civile) ed a carico del Signor \_\_\_\_\_ ato a Roma il \_\_\_\_\_ (per il quale, nella nota di trascrizione, non risulta precisato lo stato civile),

formalità eseguita in data 28 aprile 2009 al n.5681 reg. part., in virtù dell'atto a rogito del Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma del 22 aprile 2009 rep.265108, mediante il quale il \_\_\_\_\_ venduto al Signor \_\_\_\_\_ i piena proprietà del cespite oggetto della presente relazione;( ALLEGATO N 2 A)

In tale atto, si rinvennero gli errori di numerazione precedentemente esposti, oltre alla mancanza di un vano a piano terra e alla trascrizione con una CATEGORIA A/5 classe 2, soppressa con Circolare n 5 del 1992 del Ministero delle Finanze. Da ultimo si segnala che l'acquirente non ha trasferito la residenza sull'immobile acquistato entro i diciotti mesi dalla stipula dell'atto.

Dal certificato dell'Anagrafe del Comune di GALLESE risulta la migrazione dal 06/05/2011.

2) A favore del \_\_\_\_\_ iato a Roma il 23 ottobre \_\_\_\_\_ per il quale, nella nota di trascrizione, non risulta precisato lo stato civile) ed a carico dei signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i a Fabbrica di Roma il \_\_\_\_\_ (indicati nella nota di trascrizione come coniugati in regime di comunione legale dei beni tra loro), formalità eseguita in data 30 maggio 1989 al n.5216 reg .part., in virtù dell'atto a rogito del Notaio Giuseppe Togandi di Orte del 24 maggio 1989 rep.38642, mediante il quale i signori \_\_\_\_\_ duto al: \_\_\_\_\_ ia piena proprietà del cespite oggetto della presente relazione all'epoca individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 141 subalterno I (ALLEGATO N 2 B).

Anche in tale atto, si rinvennero gli errori di numerazione precedentemente esposti, oltre alla mancanza di un vano a piano terra

Il titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, non presente nel fascicolo, è stato acquisito dal Ctu e consta dell'atto a rogito del Notaio Giuseppe Togandi di Orte del 24 maggio 1989 rep.38642, (ALLEGATO N 2B).

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

A carico del Signor **DEBITORE ESECUTATO** per il periodo dal giorno 22 aprile 2009 al giorno 17 gennaio 2023:

1- formalità eseguita in data 28 aprile 2009 al n.1361 reg.part., ipoteca volontaria di € 160.000,00

(centosessantamila/00) iscritta in favore della **SOCIETA' CREDITRICE** - codice fiscale [REDACTED] - a garanzia di un mutuo di € 80.000,00 (ottantamila/00) concesso all'interesse annuo del 5,45% (cinque virgola quarantacinque per cento) rimborsabile in anni 20 (venti) ;

2- formalità eseguita in data 17 gennaio 2023 al n.632 reg.part., pignoramento immobiliare a favore della **SOCIETA' CREDITRICE**.

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 planimetria catastale dell'immobile ed eseguito accesso agli atti COMUNE DI GALLESE.

Le pratiche edilizie sull'immobile non sono state rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale, come da apposita dichiarazione del Responsabile del Terzo Servizio Dott Arch Francesca PONTANI (ALLEGATO N. 3)

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

Il Ctu ha acquisito il certificato di RESIDENZA STORICO per il debitore esecutato presso l'Anagrafe del Comune di Gallese (ALLEGATO N. 4), dove risulta l'errore di numerazione della residenza in Piazza Antonio Massa numero 3 dal 2011 al 2015.

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.);

Il fabbricato di tre piani, in cui insiste il bene pignorato, è ubicato in Comune di GALLESE in Piazza A. MASSA n 5-7 ( ALLEGATO N 5 FOTO E N 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO CONGIUNTO DOTT MASSIMO

CINESI CUSTODE IMMOBILIARE E DOTT. ING. ALESSANDRO GUARDUCCI CTU) e non 3-7 come da atti del fascicolo, a poca distanza dalla piazza principale del Centro Storico cittadino, dove insiste anche il castello comunale.

Si tratta di un appartamento a piano terra e primo, con doppio accesso a livello dalla Piazza Massa, con scala interna, composto di CINQUE vani e DOPPIO servizio igienico, per una superficie utile di mq. 80 circa, diviso in ingresso soggiorno, cucina, PRANZO e wc, TRE camere da letto e BAGNO a piano primo, che presenta un'altezza di m. 3,20 a pt e ml 3,00 a piano primo, salvo per il bagno che ha un'altezza di 2,35 m. A piano terra, all'esterno su Piazza Massa, si rinviene un piccolo magazzino anticamente utilizzato come pollaio.

La copertura del palazzo è con tetto del tipo a capanna con manto in tegole e coppi.

All'interno le superfici risultano intonacate al civile, le finestre sono in legno con persiane oscuranti in alluminio a piano primo e dotate di zanzariere a piano terra. I pavimenti sono in maiolica tipo cotto; i bagni e la cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica. NON esiste impianto di riscaldamento mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina. L'impianto elettrico è a norma.

I soffitti sono in legno a cassettoni e a volta per il vano ingresso soggiorno, che è dotato anche di antico e largo camino rivestito in pietrame locale.

L'accesso all'immobile da Piazza A. Massa avviene a livello attraverso porta finestra in legno e vetro, a doppia anta, con lucernario a sesto e griglia decorativa in ferro battuto.

Lo stato d'uso è normale.

CONFINI, PIAZZA A. MASSA, PROPRIETA' TERZI NON COINVOLTI NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

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;

I dati indicati nel pignoramento sono erronei, perché riportano, sui dati ipocatastrali, il bene pignorato, come ubicato in Comune di GALLESE in Piazza A. MASSA 3-7 e non 5-7 come accertato sul posto.

Il numero 3 è un magazzino di altra proprietà estranea al pignoramento.

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;

Tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, sono state rilevate numerose difformità.

A piano terra si rileva la presenza di un wc della lunghezza di ml 2,30 e larghezza ml 1,90, ubicato nel locale con accesso esterno dal civico n 7, non presente sulla planimetria catastale. Sempre in tale locale si rinviene l'apertura di una finestra sul muro esterno alta ml 0,70 e larga ml 0,65. Nel locale con accesso dal civico n 5 si rileva la demolizione del setto di divisione con il wc che adesso viene usato come angolo cottura completo di lavandino e la presenza di un camino non riportato sulla planimetria.

A piano primo esiste un disimpegno lungo ml 5,10 e largo ml.0,90 che distribuisce TRE camere da letto e un ulteriore locale wc., mentre sulla planimetria catastale esistono solo due camere da letto.

L'ulteriore wc, la terza camera da letto singola e il disimpegno sono state ricavate all'interno del vano più grande al piano primo, riducendolo in lunghezza di ml 2,50.

Nel wc si rileva l'apertura di una finestra quadrata di lato ml. 0,50, mentre nella camera da letto singola presenta le dimensioni di ml. 1,05 in altezza e ml. 0,85 in larghezza.

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;

E' presente nel pignoramento il civico n 3 di Piazza A; Massa di proprietà terza rispetto all'esecuzione.

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;

Bisognerà correggere la Categoria A/5 dell'immobile in A/4 perché la Circolare n 5 del 1992 del Ministero delle Finanze ha abolito la Categoria A/5, inoltre andrà corretto il numero civico da 3-7 a 5-7

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

La planimetria catastale è l'unico documento, risalente al 1940, rinvenuto dal CTU, ANCHE A SEGUITO DI ACCESSO AGLI ATTI presso il COMUNE di GALLESE

Lo stato attuale dei luoghi presenta numerose difformità rispetto ad essa, puntualmente elencate di seguito.

A piano terra si rileva la presenza di un wc della lunghezza di ml 2,30 e larghezza ml 1,90, ubicato nel locale con accesso esterno dal civico n 7, non presente sulla planimetria catastale. Sempre in tale locale si rinviene l'apertura di una finestra sul muro esterno alta ml 0,70 e larga ml 0,65. Nel locale con accesso dal civico n 5 si rileva la demolizione del setto di divisione con il wc che adesso viene usato come angolo cottura completo di lavandino e la presenza di un camino non riportato sulla planimetria.

A piano primo esiste un disimpegno lungo ml 5,10 e largo ml.0,90 che distribuisce TRE camere da letto e un ulteriore locale wc., mentre sulla planimetria catastale esistono solo due camere da letto.

L'ulteriore wc, la terza camera da letto singola e il disimpegno sono state ricavate all'interno del vano più grande al piano primo, riducendolo in lunghezza di ml 2,50.

Nel wc si rileva l'apertura di una finestra quadrata di lato ml. 0,50, mentre, nella camera da letto singola, presenta le dimensioni di ml. 1,05 in altezza e ml. 0,85 in larghezza..

Non risulta presentata la richiesta di abitabilità

Tali difformità sono sanabili con la presentazione al Comune di una richiesta 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 GALLESE, per la SCIA in sanatoria è pari ad € 2.500,00, somma alla quale si dovranno aggiungere 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 nuovo certificato di abitabilità del fabbricato.

Per quanto attiene alle modifiche sui prospetti sia frontale che nel retro, variati con l'apertura di nuove finestre, si dovrà procedere alla trasmissione dei nuovi elaborati di progetto in sanatoria presso la SOPRINTENDENZA REGIONALE, per il superamento del vincolo architettonico e paesaggistico presente sull'area in oggetto e verrà irrogata una sanzione da € 2.000,00 ad € 20.000,00.

Nel caso di specie, poichè si dovrà provvedere alla sola tamponatura delle finestre in difformità, si stima la sanzione al minimo pari a € 2.000,00

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 28 febbraio del 1985 n. 47 ovvero articolo 46 comma quinto del 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.

Negativo. Esiste dichiarazione del Responsabile del Settore 3° del Comune di Gallese, Dott. Arch. Francesca PONTANI (ALLEGATO N 8)

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; alleghi, 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;

Il bene è pignorato per l'intero

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 libero in quanto il debitore risulta residente in Roma. Nel verbale di sopralluogo congiunto tra

il Custode e il Ctu (ALLEGATO N 6) si cita la presenza del fratello del debitore esecutato, e coniuge, come residenti senza titolo all'interno dell'appartamento.

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 ha un valore locativo pari ad € 3.000,00 (tremila euro) annui. Tale valore viene fornito in quanto il debitore risulta residente in Roma ed utilizza l'appartamento come seconda casa, anche se attualmente risulta la presenza del fratello del debitore esecutato, e coniuge, come residenti senza titolo all'interno dell'appartamento..

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;

L'immobile è situato nella Zona A Centro Storico, dove tutti gli interventi edilizi sono soggetti a piano particolareggiato. Esiste dichiarazione INESISTENZA USI CIVICI del del Responsabile del Settore 3° del Comune di Gallese, Dott. Arch. Francesca PONTANI (ALLEGATO N 8)

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 N 1

### Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di GALLESE Piazza A. MASSA 5,7 di proprietà DEBITORE ESECUTATO

Si tratta di un appartamento a piano terra, con doppio accesso sia a livello dalla Piazza San Nicola che da via Belvedere 4 con scala esterna, composto di sei vani e doppio servizio igienico, per una superficie utile di mq. 80 circa, diviso in ingresso soggiorno, cucina, pranzo, due camere da letto e doppio wc, che presenta un'altezza di m. 3,04.

L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento autonomo e in uno stato d'uso normale.

#### CATASTO FABBRICATI

Comune di GALLESE PIAZZA A. MASSA, 5, 7

Piena proprietà :

Foglio 15	Part. 1122	Sub 1	Cat A/5	Classe 2	Vani 4	Superficie 85 mq	Rendita € 128,08
-----------	------------	-------	---------	----------	--------	------------------	------------------

#### CONTEGGIO DI STIMA

Superficie 85 x € 750 /mq. = € 66.300,00

## PREZZO BASE D'ASTA €. 66.300,00

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](http://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 23.07.2023 sono stati ottenuti: tenendo presenti la consistenza del fabbricato, l'ubicazione nel centro storico cittadino a ridosso della piazza principale, 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](http://astegiudiziarie.it)) 21.3 quelli derivanti da indagini di mercato consultando i funzionari del settore Urbanistica del Comune di Gallese, imprenditori e tecnici edili operanti in zona, agenzie immobiliari CESETTI, TECNOCASA e BONIFAZI

21.4 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

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. 1A VISURA CATASTALE STORICA

ALLEGATO N. 1B PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE

ALLEGATO N. 2 A ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA

ALLEGATO N. 2 B ATTO NOTARILE VENTENNIO

ALLEGATO N. 3 ACCERTAMENTO INESISTENZA PRATICHE EDILIZIE PRESSO COMUNE DI GALLESE

ALLEGATO N. 4 A CERTIFICATO RESIDENZA ANAGRAFE COMUNE GALLESE

ALLEGATO N. 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO CONGIUNTO DEL CUSTODE E CTU

ALLEGATO N. 7 DICHIARAZIONE INESISTENZA USI CIVICI

ALLEGATO N. 8 QUADRO SINOTTICO

ALLEGATO N. 9 RELAZIONE CTU VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N. 10 QUADRO SINOTTICO VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N. 11 SECONDO ACCONTO SPESE CTU