

TRIBUNALE DI VITERBO Sezione Esecuzioni Immobiliari***Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. E.I. n.148/2009.***

Ai fini della tutela della privacy, nella presente e nella relazione finale si utilizzeranno le iniziali corrispondenti ai nominativi interessati. Solo nella presente si specifica:

- **Debitori Esecutati:** _____
- **Creditori:** T.F. _____
- **Creditori intervenuti:** T.3. _____ n.3 srl; C.A. C. _____ it, P.A.M.
- **Soggetti provenienze e vari:** _____, _____, _____, _____, _____;
N.P. _____

Il sottoscritto Geom. Livio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1056, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail livio.mizzelli@geopec.it già incaricato quale C.T.U. il 07/06/2023 nella Causa Civile R.G. n.706/2022 per lo scioglimento della comunione dei beni di proprietà dell'esecutata _____ predispone il presente elaborato al fine di procedere all'attualizzazione della Relazione Peritale depositata il 19/03/2013; ricorda che la procedura in intestazione è stata riunita all'esecuzione immobiliare RGE 337/2011; procede quindi ad attualizzare l'elaborato di C.T.U. ai quesiti in uso alla data odierna.

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.

Il sottoscritto ha verificato la completezza ventennale della documentazione in atti integrandola con le "visure catastali storiche" all. "A1"; ha esaminato la stessa e la certificazione notarile prodotta fino al 05/05/2022 integrandola con le visure ipotecarie aggiornate al 28/06/2023 all."A2".

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.

Ha effettuato le visure catastali storiche allegati "A1" presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione. Specifica che gli immobili pignorati sono siti a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n.71(23 in catasto) - 83 - 89(145 in catasto), distinti in Catasto Terreni quali enti urbani al Foglio 12 particella 816 e foglio 14 particelle 16 e 45.

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.

Ha acquisito **gli atti di provenienza** (allegandone copie procurate dal sottoscritto), anteriori al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, e gli atti notarili precedenti alle successioni, con cui il soggetto esecutato ha ottenuto la quota di 7/9 di piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente perizia. Riporta quindi i titoli di provenienza dal più recente, per le unità immobiliari subastate site a Fabrica di Roma (VT) e distinte in Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 816 subalterno 1 destinato ad ABITAZIONE; al foglio 14 particella 45 subalterno 1 destinato a MAGAZZINO; al foglio 14 particella 16 destinato a MAGAZZINO:

- **successione testamentaria** presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 12/02/2009 Rep. 53 Vol. 1369/9, allegato "B1", trascritta a Viterbo il 15/04/09 n. 5008, con cui il de cuius . deceduto il 19/02/2008, devolve all'esecutata , l'intera quota personale pari a **6/9** (ovvero $2/3=12/18$), come da testamento registrato a Viterbo il 17/03/2008 al n.3810. La trascrizione per quanto al bene al F.12 p.816 s.1 indica erroneamente $2/12$ anziché $2/3$, quota che è invece riportata correttamente nella successione e in "catasto".

- **successione** presentata all'ufficio del registro di Viterbo l'08/01/92 Rep.92 Vol. 812, allegato "B2" trascritta a Viterbo il 01/09/94 al n. 8537 e **successione integrativa** del 01/10/97 rep.3 vol.981 allegato "B3" trascritta a Viterbo il 04/11/00 al n. 10182; con cui il de cuius . deceduto il 05/12/89, lascia la quota di $9/18$ ($1/2$) divisa tra la superstite coniuge per $1/3$ e $2/3$ ai figli; ovvero la quota di $3/18$ a . e la quota pari a $6/18$ ($3/9$) da dividere tra i tre figli: ($1/9$) esecutata, . ($1/9$) e . ($1/9$). La trascrizione 10182/00 per quanto al bene distinto in Catasto Fabbricati al F.14 p.45 s.1 indica erroneamente il foglio 12, che è però riportato bene nella successione e in "catasto". Non risultano accettazioni delle eredità rispetto alle citate successioni.

Provenienza precedente alle successioni del MAGAZZINO al foglio 14 particella 45 sub.1:

- **atto** notaio Dott. Giuseppe Togandi in Orte del 01/09/1986 Rep. n. 30129/16705, trascritto a Viterbo il 04/09/1986 n. 7854/9465, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato "B4", con cui . e . acquistavano da e la quota di $1/1$ dell'unità immobiliare destinata a magazzino.

Provenienza precedente alle successioni del MAGAZZINO al foglio 14 particella 16:

- **atto** notaio Dott. Giuseppe Togandi in Orte del 04/09/1979 (la relazione notarile riporta erroneamente il giorno 14) Rep. n. 12793/7683, trascritto a Viterbo il 19/09/1979 n. 6811/8999, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato "B5", con cui . e . acquistavano da . la quota di $1/1$ dell'unità immobiliare destinata a magazzino.

Provenienza precedente alle successioni dell'ABITAZIONE al foglio 12 particella 816 sub.1:

- **atto** notaio Dott. Giuseppe Togandi in Orte del 13/02/1979 Rep. n. 11336/6772, trascritto a
2/12

Viterbo il 21/02/1979 n. 1583/1860, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato "B6", con cui e . acquistavano da . la quota di 1/1 dell'unità immobiliare destinata ad abitazione.

Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati e Terreni da segnalare.

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).

Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Fabio Orlandi in Roma alla data del 05/05/2022, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la "visura ipotecaria" per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al **28/06/2023** allegato "A2". Predisporre quindi per le unità immobiliari site a Fabrica di Roma (VT) in Via Variana n. 71(23 in catasto), 83 e 89 (145 in catasto), il seguente elenco dal più recente:

- **domanda giudiziale** del 04/05/2022 nr.5735, **atto a ministero** dal Tribunale Civile di Viterbo del 28/03/2022 Repertorio n. 459 emesso a favore e contro i signori ., . e . per la divisione ex art 600 dei beni in comproprietà per le unità distinte in Catasto Fabbricati al foglio 12 part. 816 sub. 1, e al foglio 14 part. 45 sub. 1 e part. 16;

- **iscrizione** del 03/05/2019 n.782 rettificata con nota del 21/05/2019 n.864, **ipoteca giudiziale** a favore di Banca di Roma spa con sede in Roma, quale rinnovo dell'**iscrizione** del 05/05/1999 R.P. 1200 R.G. 6448, **decreto ingiuntivo** a favore . contro . per i beni a Fabrica di Roma (VT), ovvero quota di 2/18 piena proprietà abitazione F.12 part.816 sub.I (corretto da errato 2) e Magazzino F.14 part.16;

- **trascrizione** del 12/10/2011 n.11278, **verbale di pignoramento immobili** del 27/09/2011 Repertorio n. 762 emesso da Ufficiale Giudiziario di Viterbo a favore di . contro . per la quota di 7/9 piena proprietà per le unità distinte in Catasto Fabbricati al foglio 12 part. 816 sub. 1, e al foglio 14 part. 45 sub. 1 e part. 16;

- **iscrizione** del 22/03/2000 R.P. 594 R.G. 3902, **ipoteca giudiziale** da decreto ingiuntivo del 14/02/2000 a favore della . contro . per la quota di 2/18 piena proprietà per le unità distinte in Catasto Fabbricati al foglio 12 part. 816 sub. 1, e al foglio 14 part. 16. Formalità NON rinnovata.

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.

Ha estratto la mappa catastale, allegato "Ca" e "Cb", individuando gli immobili pignorati siti a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n.71(23 in catasto), 83 e 89(145 in catasto), distinti in Catasto Terreni quali enti urbani al Foglio 12 particella 816 e foglio 14 particelle 16 e 45.

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).

Ha acquisito l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio (all. "D") accertando che l'esecutata . ha contratto matrimonio con in data 24/04/1983, e verificando l'assenza di "Annotazioni Marginali".

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.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.

Il sottoscritto ha effettuato l'ultimo accesso dei beni pignorati il giorno 15/06/2023 contestualmente agli esecutati e come da verbale allegato (all. "E"). Accertata la loro consistenza descrive gli immobili pignorati seguendo la distinzione in lotti come da propria relazione del 19/03/2013.

Lotto 4) abitazione a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n.71 (23 in catasto) al piano Primo (*foto 1*), censita in catasto fabbricati al foglio 12 part. 816 sub. 1 Categ. "A3" Classe "1" Consist. "6 Vani" Superf. Catastale 109 mq escluse aree scoperte 107mq, Rendita 309,87 €; confinante su due lati con via Variana, via Bottalone II e particella 819. **Appartamento** di circa 90 mq (+3.80 mq di balcone) al piano Primo, che si raggiunge da un vano scala interno al fabbricato, ben rifinito e mantenuto, di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto e con ingresso indipendente dalla strada pubblica. Dal vano scala (*foto 2*) si accede al corridoio (*foto 3*) da cui si raggiungono soggiorno-pranzo con cucina, tre camere (*foto 4*), bagno (*foto 5*), ripostiglio e balcone (*foto 6*). Il fabbricato è in buone condizioni conservative, la muratura è in blocchi di tufo bianco tipico locale, parte a faccia vista parte intonacato con malta bastarda a base di calce e pozzolana, come per pareti e soffitti interni. Solai parte in calcestruzzo e laterizio, e parte in legno, con manto di copertura in tegole di laterizio. L'appartamento è dotato di impianto elettrico che alimenta uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria; non è presente l'impianto di riscaldamento. È presente linea citofonica. Pavimenti in marmette e rivestimenti in monocottura; pareti e soffitti sono tinteggiati e non si sono notate crepe o infiltrazioni. Gli infissi esterni sono in alluminio e quelli interni parte in legno e parte in alluminio tutti con vetro singolo. Le porte interne sono in legno a pannello tamburato. L'unità immobiliare è allacciata all'acquedotto e alla fogna comunali. È presente un'area di corte di 24 mq posta sul lato est del fabbricato su cui si trova una scala di accesso alla sottostante via Bottalone II.

Lotto 5) Magazzino a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n. 89 (145 in catasto) al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 14 part. 16 Categ. "C2" Classe "2" Consist. "52 mq" Rendita 67,14 €; confinante con via Variana e particelle 208-348-350-214. **Magazzino** di circa 50 mq diviso in due vani principali, era utilizzato come cantina ed è attualmente in stato di abbandono (*foto 7*), si trova nelle vicinanze del fabbricato di cui al prossimo lotto. Al locale si accede direttamente da area comunale è una tipica cantina completamente scavata nel tufo,

n. 4 abitazione al piano primo che sono state segnate in rosso nell'allegato "C1". Di fatto si tratta della chiusura in muratura della porta di comunicazione tra il corridoio e la sala da pranzo che ora comunica con la cucina attraverso l'apertura di una porta nell'infrapposto tramezzo; e l'allargamento della porta della cucina che affaccia sul corridoio.

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.

Gli identificativi catastali dei lotti da porre in vendita **NON** includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. L'assegnatario del bene di cui al **Lotto 6) Magazzino** a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n. 83 al piano terra, censito in catasto fabbricati al foglio 14 part. 45 sub. 1, dovrà costituire una servitù di passaggio pedonale e carrabile al costo di circa 2.000,00€ su parte delle particelle 19 e 210 distinte in catasto terreni al foglio 14, di altra proprietà, per la porzione prospiciente al bene pignorato quale spazio di manovra per accedere al locale stesso.

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.

L'immobile pignorato **NON** è porzione frazionata diversa da quella pervenuta al debitore e poi vincolata al 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.

Sono necessarie alcune variazioni per l'aggiornamento del catasto previa ottenimento di idoneo titolo abilitativo per il solo **Lotto n. 4** abitazione al piano primo; dove l'accesso alla sala da pranzo è stato spostato dal corridoio alla cucina. Tale attività non può essere effettuata in quanto sono necessari titoli abilitativi.

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

Visto il Piano Regolatore Generale, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è "**abitativa**" per tutta l'area dove ricadono gli immobili oggetto della presente, trattandosi di zona a completamento "B-Sottozona B2" (all. "F").

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. Per quanto ai **lotti 4) e 5)** viste le date di presentazione delle relative planimetrie catastali si presume che dette unità immobiliari siano state realizzante in data precedente al 1967; infatti **NON** risultano

attualmente l'ingresso non è accessibile in quanto i gradini per scendere all'interno sono coperti di terriccio misto a sassi; per rendere l'accesso fruibile sono necessari lavori di pulizia e ripristino dei gradini e la riparazione della porta, in fase di valutazione questo ha abbassato il prezzo del 20%. Per quanto appena detto non è stato possibile accedervi, se non sbirciando dalla porta semiaperta (foto 8), da cui si è intravisto lo stato di conservazione che non mostra evidenti segni di percolazione d'acqua o crolli. Sull'area esterna di proprietà comunale, è presente una tettoia in legno e pannelli ondulati in lamiera di ferro (foto 7), di cui non si conosce l'artefice, quindi si presume che debba essere demolita a carico del Comune di Fabrica di Roma (VT) dietro segnalazione o denuncia.

Lotto 6) Magazzino a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n. 83 al piano terra, censito in catasto fabbricati al foglio 14 part. 45 sub. 1 Categ. "C2" Classe "3" Consist. "27 mq" Sup. Catastale 36mq, Rendita 41,83 €; confinante con particelle 17, 210 e 214. **Magazzino** (unico vano) di circa 28,00 mq utilizzato anche come garage dall'esecutato, fa parte di un fabbricato (foto 9) a cui si accede da area privata posta sulle particelle 19 e 210 (su cui si materializza una servitù di fatto da costituire a carico dell'acquirente), quale locale seminterrato. È realizzato in muratura di tufo a faccia vista, ovvero senza intonaci interni ed esterni (foto 9-10), con solaio superiore in laterizio e calcestruzzo. Il pavimento è realizzato in calcestruzzo, e si è notato il solo impianto elettrico. La porta d'accesso ha un infisso del tipo a serranda con scorrimento orizzontale interno al locale.

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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione e i dati attuali del bene sono conformi a quella contenuta nel pignoramento e bene li identifica; specifica solo che alcuni numeri civici sono diversi rispetto a quanto riportato in catasto: ovvero tutti i beni sono in via Variana ma al civico n.71(già 23 in catasto); 83 è invariato; 89(già 145 in catasto), quindi ci sono due civici errati ma che 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 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.

Le unità immobiliari sono di proprietà del debitore esecutato per la quota di 7/9, sono autonome e funzionalmente indipendenti; non debordano su aree aliene, e sono correttamente pignorate. Ci sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali allegato "C", per il solo **Lotto**

titoli abilitativi o agibilità come da comunicazione ricevuta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma (all. "F1") in cui si dichiara la presenza della sola concessione relativa al **lotto 6**). Per quanto al **lotto 6**) magazzino seminterrato quale porzione del fabbricato di cui alla concessione edilizia n.14 del 21/02/1980, si allega esauriente sintesi del titolo abilitativo allegato "F2" (stato post-operam), di cui non risultano: inizio e fine lavori; varianti d'opera; certificati di agibilità; condoni richiesti da rilasciare o rilasciati. Dallo stato dei luoghi è stata comunque verificata la corrispondenza con l'accatastamento del 1982, avvenuto probabilmente a fine lavori. La conformità del locale non è verificabile rispetto agli elaborati grafici progettuali in quanto la pianta del piano seminterrato è disegnata solo nel suo stato ante-operam. Il locale in oggetto quindi, quale porzione di fabbricato, è solo presumibilmente dichiarabile regolare; ciò è possibile grazie alla relazione tecnica allegata al progetto in cui si specifica il proposito di ampliare il piano seminterrato al fine di utilizzarne muri, travi e solai quali appoggi per i sovrastanti piani da demolire e ricostruire. Tutto quanto detto visto che il locale rientra nella sagoma dell'edificio si ritiene giusto considerare il locale di cui al **lotto 6**) conforme al progetto di cui alla concessione edilizia n.14/1980. Specifica che nel progetto era previsto anche l'ampliamento per la costruzione di un garage seminterrato, non realizzato e quindi decaduto come da Concessione edilizia scaduta. Per la difformità riscontrata sul **lotto 4**) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, che di fatto costituisce il titolo abilitativo, dovrà essere presentata una C.I.L.A. in sanatoria al costo di circa 3.000,00 € comprensivo di oblazione, spese tecniche e aggiornamento catastale; che conterrà anche la descrizione di quanto necessario a ripristinare la corretta larghezza della porta di accesso alla cucina (dagli attuali 120 cm ai regolari 80 cm) per un costo di circa 1.000,00 € comprensivo di muratura fino alla pittura finale.

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non risultano istanze di condono presentate per nessuno dei tre lotti; per il **lotto 4**) è da presentare una C.I.L.A. in sanatoria al costo di circa 3.000,00 € comprensivo di oblazione, spese tecniche e aggiornamento catastale, al fine di aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

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.

I beni pignorati sono porzioni di fabbricati posti nel centro abitato, non sono gravati da censo, livello o **uso civico**, quest'ultimo in particolare verificato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma sul P.R.G. e sul P.T.P.R. allegato "F3".

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.

Gli immobili NON risultano assoggettati a spese di condominio fisse o straordinarie.

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.

I beni pignorati sono divisi in lotti come da relazione del 19/03/2013 del sottoscritto, e per comodità della procedura si mantiene tale distinzione come da punti precedenti.

Lotto 4) abitazione a Fabbrica di Roma (VT) in via Variana n.71 (23 in catasto) al piano primo, censita in catasto fabbricati al foglio 12 part. 816 sub. 1 Categ. "A3" Classe "1" Consist. "6 Vani" Superficie Catastale 109 mq escluse aree scoperte 107mq, Rendita 309,87 €; confinante su due lati con via Variana, via Bottaone II e particella 819. **Lotto 5) Magazzino** a Fabbrica di Roma (VT) in via Variana n. 89 (145 in catasto) al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 14 part. 16 Categ. "C2" Classe "2" Consist. "52 mq" Rendita 67,14 €; confinante con via Variana e particelle 208-348-350-214. **Lotto 6) Magazzino** a Fabbrica di Roma (VT) in via Variana n. 83 al piano terra, censito in catasto fabbricati al foglio 14 part. 45 sub. 1 Categ. "C2" Classe "3" Consist. "27 mq" Sup. Catastale 36mq, Rendita 41,83 €; confinante con particelle 17, 210 e 214.

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.

Gli immobili sono tutti pignorati per la quota di 7/9 di piena proprietà del debitore esecutato con la restante quota di 2/9 NON pignorata intestata a _____ e _____. quali comproprietari. I beni non sono divisibili con frazionamenti e sono oggetto di causa civile per lo scioglimento della comunione, conseguentemente alla valutazione di cui alla presente il sottoscritto procederà a redigere e presentare il progetto divisionale come da specifico incarico.

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. Come da accesso di cui al verbale allegato "E" gli immobili pignorati sono occupati dal debitore. Non risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "G",

a nome dei comproprietari . . . e . . . per i beni in oggetto.

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

I beni pignorati sono occupati dal debitore per le esigenze abitative primarie della propria famiglia.

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).

L'immobile **NON** è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge. Visto l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio (all. "D") non risultano annotazioni né assegnazioni della casa o altro.

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.

Gli immobili pignorati non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. I beni pignorati sono porzioni di fabbricati posti nel centro abitato, le relative aree non sono gravate da censo, livello o **uso civico**, quest'ultimo in particolare verificato con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma sul P.R.G. e sul P.T.P.R. allegato "F3".

24)Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Sulla base dei documenti in atti, effettuate le opportune valutazioni e operando le dovute correzioni in considerazione delle caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, manutenzione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ubicazione dei beni pignorati nel centro abitato, con un buon afflusso turistico anche per la vicinanza del lago e di altre attrattive storiche; vista la vicinanza al capoluogo e alla capitale, la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati, le opere impiantistiche e di finitura ben conservate; lo stato di abbandono di uno dei beni; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti e

decurtati in tabella; **determina** per il **lotto 4) abitazione** il valore in 680,00 €/mq; per il **lotto 5) magazzino** (abbandonato già utilizzato come cantina) il valore in 180,00 €/mq; per il **lotto 6) magazzino** (utilizzato come garage) il valore in 470,00 €/mq; tali prezzi base sono da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute correzioni/decurtazioni, come riportato nelle seguenti tabelle:

Lotto 4). Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione	90,00	110,00	680,00	€ 67.320,00
Balcone fino a 25mq commerciali	3,80	25,00	680,00	€ 646,00
Area esterna di corte (indivisa)	24,00	5,00	680,00	€ 816,00
Sanatoria e sistemazione difformità				€ - 4.000,00
Sup.commerciale	101,15		TOTALE	€ 64.782,00
			Quota 7/9	€ 50.386,00

Lotto 5). Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Magazzino piano terra	25,00	110,00	180,00	€ 4.950,00
Magazzino zona interrata (cantina)	25,00	25,00	180,00	€ 1.125,00
Sup.commerciale	40,00		TOTALE	€ 6.075,00
			Quota 7/9	€ 4.725,00

Lotto 4). Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Magazzino	28,00	110,00	470,00	€ 14.476,00
Costituzione servitù				€ - 2.000,00
Sup.commerciale	30,80		TOTALE	€ 12.476,00
			Quota 7/9	€ 9.703,56

Le "superfici commerciali" sono pari a: lotto 4) mq 101,15; lotto 5) mq 40,00; lotto 6) mq 30,80; è sono state ottenute applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alle destinazioni d'uso dei locali principali e degli accessori. Per il progetto divisionale di cui alla Causa Civile n. 706/2022 si rimanda alla specifica relazione, dove i beni saranno assegnati al fine di ottenere una quota intera dell'esecutato per poi porla in vendita. **INDICA i valori** venali al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quali prezzi indicativi arrotondati della sola quota eseguita: **Lotto 4) Abitazione**, quota pari a sette noni (7/9), in € 50.400,00 (cinquantamilaquattrocento euro); **Lotto 5) Magazzino**, quota pari a sette noni (7/9), in € 4.700,00 (quattromilasettecento euro); **Lotto 6) Magazzino**, quota pari a sette noni (7/9), in € 9.700,00 (novemilasettecento euro); gli importi tengono conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie e spese varie. Per il prezzo base d'asta fare riferimento al progetto divisionale ed al quadro sinottico da esso ricavato e sviluppato.

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.

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni indica il criterio di stima e le fonti (allegato "H") specifiche utilizzate per le indagini di mercato individuando immobili simili e limitrofi al bene pignorato tramite: - banche dati nazionali e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio; - Agenzie Immobiliari "on-line" quali Borsino Immobiliare, Tecnocasa e Immobiliare.it; - individuazione sul sito astegiudiziarie.net di immobili simili alla interessata tipologia per vendite in zona, poi ragguagliate alle caratteristiche dei propri immobili oggetto della presente. Il sottoscritto ha valutato quindi anche le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (viabilità, posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, panoramicità, accessibilità ecc.); l'ubicazione dei beni pignorati; le tecniche costruttive degli edifici e le circostanze relative alla conformità urbanistica e catastale. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e la verifica dello stato dei luoghi che hanno generato i prezzi finali.

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.

Il collocamento naturale dei beni sul mercato è ad uso abitazione, e magazzini.

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

Non risultano contratti di locazione, come indicato in risposta al quesito 20).

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

All'uopo la presente.

29) Inviol, 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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Il sottoscritto ha inviato la presente alle parti il **giorno 30/06/2023** con raccomandata AR o e-mail (PEC) al Custode, ai debitori, ai creditori precedenti e intervenuti come da allegato "I".

30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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. 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 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - **integrale e privacy** - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

Si allega documentazione fotografica (all. "L").

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.

Al deposito finale Si allegano tre copie del quadro sinottico.

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 triplice copia; h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Elenco degli allegati: "A" visure aggiornate (catasto + ipoteche); "B" atti notarili (provenienze); "C" mappa + planimetria catastale + difformità; "D" estratto dell'Atto di Matrimonio; "E" verbale operazioni peritali; "F" documentazione urbanistica + usi civici; "G" Dichiarazione assenza locazioni; "H" sintesi fonti valori; "I" ricevute invio relazione alle parti; "L" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 20/07/2023.



TRIBUNALE DI VITERBO

Causa Civile r.g. n.706/2022.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

PROGETTO DIVISIONALE DEFINITIVO.

Il sottoscritto Geom. Livio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1056, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4, a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail PEC livio.mizzelli@geopec.it già incaricato quale C.T.U. nell'esecuzione immobiliare RGE n.148/2009 (riunita all'esecuzione immobiliare RGE n.337/2011), è stato nominato C.T.U. il 07/06/2023 nella Causa Civile R.G. n.706/2022 per lo scioglimento della comunione dei beni in comproprietà tra l'esecutata (Es.Imm. di cui sopra) _____ e i signori _____ e _____ ; come da incarico risponde al seguente quesito posto:

1) **dica** il C.T.U. esaminati gli atti di causa e compiuti gli opportuni accertamenti, sentite le parti ed i loro C.T.P., esperito, se ritenuto opportuno, il tentativo di conciliazione: (segue quesito posto verbalmente) *proceda a redigere il progetto divisionale al fine di porre in vendita la quota del debitore esecutato.*

Il sottoscritto il giorno 15/06/2023 ha iniziato le operazioni peritali convocando le parti nel proprio studio, e illustrando lo scopo e le modalità degli atti da realizzare, come da verbale allegato (all. "E"). Le parti presenti alla riunione erano _____ sia e _____ che verbalmente hanno espresso parere favorevole a mantenere tra loro la comunione di eventuali beni che coprissero la propria quota, sciogliendo la comunione solo con _____ (parte esecutata nella procedura citata). Il sottoscritto ha quindi proceduto ad effettuare il sopralluogo dei beni pignorati e oggetto di "divisione", al fine di aggiornare l'elaborato di C.T.U. relativo all'Esecuzione Immobiliare r.g.e. n.148/09, aggiornandola ai quesiti in uso alla data odierna, così da ottenere i giusti valori dei beni oggetto di scioglimento della comunione. In occasione dell'accesso ai beni ha chiarito alla signora _____ (assente all'inizio delle operazioni peritali), lo scopo degli atti in corso d'opera e la natura del proprio mandato procedendo quindi all'accesso dei beni, come da seconda parte del verbale allegato (all. "E"). Premesso che i beni immobili pignorati sono divisi in tre lotti del valore totale stimato pari a 83.333,00 € (come da Relazione di C.T.U. depositata rge n.148/09) e sono in comproprietà tra il **debitore esecutato** _____ per la **quota di 7/9** di piena proprietà e _____ e _____

_____ per la restante quota di 2/9 NON pignorata (pari a 1/9 ciascuno), mostra nel



seguinte schema il valore delle singole quote di proprietà da assegnare, ripartendo il suddetto valore totale.

	Quota di proprietà	Quota da assegnare	Valore totale dei beni
Somma valori lotti 4), 5) e 6)			€ 83.333,00
	7/9	€ 64.814,56	
F	1/9	€ 9.259,22	
E	1/9	€ 9.259,22	

Effettuati tutti i calcoli del caso, si è visto che i valori dei beni (*vedere schema successivo*) sono proporzionati alle quote spettanti alle parti, e vista la disponibilità espressa durante le operazioni preliminari da parte dei signori _____ di mantenere tra loro la comunione dei beni dove assegnati e proporzionati alla propria quota, ha proposto alle parti il presente “Progetto Divisionale”, come da invio del 30/06/2023 con A.R. e P.E.C. (allegato “T”) senza ricevere osservazioni nei successivi 15 giorni e oltre, per cui espone il definitivo “**Progetto Divisionale**” proposto sinteticamente nel seguente quadro riassuntivo.

	Quota di proprietà	Quota da assegnare	Valore lotto 4)	Valore lotti 5) + 6)
_____	7/9	€ 64.814,56	€ 64.782,00	
_____	2/9	€ 18.518,44		€ 18.551,00

Quindi nel dettaglio considerati gli arrotondamenti e tutto quanto premesso **assegna .1** alla signora _____ nata a Campagnano di Roma (RM) il 27/06/1961 c.f. _____ residente a Fabrica di Roma (VT) in via della Variana n.71, già proprietaria di 7/9 **la restante quota di 2/9** di piena proprietà del **Lotto 4) abitazione** a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n.71 (23 in catasto) al piano Primo, censita in catasto fabbricati al foglio 12, particella 816, sub. 1, Categoria “A3”, Classe “1”, Consistenza “6 Vani”, Superficie Catastale 109 mq (107 mq escluse aree scoperte), Rendita 309,87 €; confinante su due lati con via Variana, via Bottaone II e particella 819.

Assegna .2 Alla signora _____ nata a Campagnano di Roma (RM) il _____ f. _____ residente a Fabrica di Roma (VT) in via Castellaccio n.27, e al signor _____ nato a Carbognano (VT) il _____ c.f. _____ residente a Viterbo (VT) in viale Fiume n.89 sc. B int.7, già proprietari di 1/9 ciascuno **le restanti quote di 7/9** di piena proprietà del **Lotto 5)**



Magazzino a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n. 89 (145 in catasto) al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 14, particella 16, Categoria "C2", Classe "2", Consistenza "52 mq", Rendita 67,14 €; confinante con via Variana e particelle 208-348-350-214; e del **Lotto 6) Magazzino** a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n. 83 al piano terra, censito in catasto fabbricati al foglio 14, part. 45, sub. 1, Categoria "C2", Classe "3", Consistenza "27 mq", Superficie Catastale 36,00 mq, Rendita 41,83 €; confinante con particelle 17, 210 e 214.

Con le assegnazioni di questo Progetto Divisionale la signora _____ sarà proprietaria della quota intera dell'immobile di cui al lotto 4) **abitazione** a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n.71, del valore stimato di 64.782,00 €; e i signori _____ e _____ saranno comproprietari della quota intera indivisa pari a 1/2 ciascuno degli immobili di cui al lotto 5) **Magazzino** a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n. 89; e al lotto 6) **Magazzino** a Fabrica di Roma (VT) in via Variana n. 83, del valore stimato totale di 18.551,00 €.

Quanto alla presente è conseguenza della **domanda giudiziale allegato "A2"** del 04/05/2022 nr.5735/7195, **atto a ministero** dal Tribunale Civile di Viterbo del 28/03/2022 Repertorio n. 459 emesso a favore e contro i signori _____ a, _____ per la divisione ex art 600 dei beni in comproprietà per le unità distinte in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 816, subalterno 1; e al foglio 14 particella 45, subalterno 1, e particella 16; tutte nel comune di Fabrica di Roma (VT).

In sintesi riporta le successioni, con cui il soggetto esecutato ha ottenuto la quota di 7/9 di *piena proprietà* dei beni immobili oggetto della perizia di stima. Riporta quindi i titoli di provenienza dal più recente, per le unità immobiliari subastate site a Fabrica di Roma (VT) e distinte in Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 816 subalterno 1 destinato ad ABITAZIONE; al foglio 14 particella 45 subalterno 1 destinato a MAGAZZINO; al foglio 14 particella 16 destinato a MAGAZZINO:

- **successione testamentaria** presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 12/02/2009 Rep. 53 Vol. 1369/9, allegato "B1", trascritta a Viterbo il 15/04/09 n. 5008, con cui il de cuius I.T. deceduto il 19/02/2008, devolve all'esecutata _____ l'intera quota personale pari a **6/9** (ovvero $2/3=12/18$), come da testamento registrato a Viterbo il 17/03/2008 al n.3810. La trascrizione per quanto al bene al F.12 p.816 s.1 indica erroneamente 2/12 anziché 2/3, quota che è invece riportata correttamente nella successione e in "catasto".



- **successione** presentata all'ufficio del registro di Viterbo l'08/01/92 Rep.92 Vol. 812, allegato "B2" trascritta a Viterbo il 01/09/94 al n. 8537 e **successione integrativa** del 01/10/97 rep.3 vol.981 allegato "B3" trascritta a Viterbo il 04/11/00 al n. 10182; con cui il de cuius deceduto il 05/12/89, lascia la quota di 9/18 (1/2) divisa tra la superstite coniuge per 1/3 e 2/3 ai figli; ovvero la quota di 3/18 a e la quota pari a 6/18(3/9) da dividere tra i tre figli:) eseguita, (1/9) e (1/9). La trascrizione 10182/00 per quanto al bene distinto in Catasto Fabbricati al F.14 p.45 s.1 indica erroneamente il foglio 12, che è però riportato bene nella successione e in "catasto". Non risultano accettazioni delle eredità rispetto alle citate successioni.

Senza volersi allontanare troppo dalle proprie competenze, si vuole solo precisare che la presente è stata elaborata per identificare beni di quota intera di proprietà del debitore eseguito da mettere poi in vendita; tale scopo è stato ottenuto in quanto l'immobile di cui al lotto 4) corrisponde alla quota divisionale spettante alla signora Bartoloni Sandra. Quanto qui elaborato NON è stato contestato dalle parti quale "*divisione parziale*" in particolare dai due soggetti non eseguiti e rimangono di fatto con proprietà indivise; ciò è valutato corretto dal sottoscritto in quanto è intervenuto un accordo fra le parti per rimanere in comunione sui lotti 5) e 6), uscendo dalla comunione con il lotto 4). Inoltre la divisione è stata chiesta da una sola delle parti, (creditore procedente per l'esecutata), e le altre parti (comproprietari NON eseguiti) non hanno ampliato la domanda per chiedere la divisione dell'intero asse.

A completamento della presente si allega Relazione di C.T.U. del 20/07/2023 allegato "01" di cui alla citata Esecuzione Immobiliare r.g.e. n.148/2009, pratica in cui reperire tutta la documentazione necessaria per eventuali chiarimenti e per il proseguimento degli atti conseguenti alla presente.

NON sono state ricevute ad oggi osservazioni di parte.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 20/07/2023.

IL C.T.U.
Geom. Livio Mizzelli

ALBO N. 1252

