

ALLEGATO 7

- ESTRATTO PERITALE



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E.I. 125/2023
G.E. DR. FEDERICO BONATO

PROMOSSA
CONTRO

RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone, Aprile 2024

IL C.T.U.

Geom. Marco Carelli

1. PREMESSA

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

2. ELENCO QUESITI

1) Verificai prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio;**

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

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

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

5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19) Dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078;**

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**

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

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

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

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

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

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

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

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

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimneto dell'incarico, l'esperto é 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 realzione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'ar.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29) Invii 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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

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

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

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

33) Alleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati

all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali che di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

35) Alleghi alla relazione:

- a) la planimetria del bene
- b) la visura catastale attuale
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f) copia atto di provenienza
- g) quadro sinottico in triplice copia
- h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 18/12/2023 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa siti in Viterbo Fastello. Ho ispezionato l'immobile oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del suddetto accesso è stato redatto il relativo verbale.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

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

Visure catastali e ispezioni ipotecarie on line;

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

Accesso c/o gli immobili oggetto della procedura;

Ricerca quotazioni immobili c/ agenzie immobiliari ed altre fonti.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI

ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

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

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore procedente consistente nella certificazione notarile "Dss.a Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) del 14/07/2023. La stessa si può considerare completa ed idonea, supportata anche dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e allegate alla presente (ALLEGATO 1).

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

QUESITO 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.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 2) gli immobili oggetto della procedura risultano identificati come segue:

FABBRICATI
1.IMMOBILE IN VITERBO - C.F. FG.10 PART.15 SUB 6

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/12/2023

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 10 Particella 15 Subalterno 6

Partita: 1022472

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 10 Particella 15

Foglio 10 Particella 139

Classamento:

Rendita: Euro 129,53

Rendita: Lire 250.800

Zona censuaria 4,

Categoria A/4^a, Classe 3, Consistenza 3 vani

Foglio 10 Particella 15 Subalterno 6

Indirizzo: VIA COL DI LANA n. 26 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte b): 68 m²

Intestati catastali

1. BUONO Salvatore (CF BNUSVT83S05F839P)c)

nato a NAPOLI (NA) il 05/11/1983

Diritto di: Proprieta' per 1/1

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO

Pignoramento immobiliare del 23/06/2023 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 10/07/2023 ai nn.11146/8963 .

A FAVORE:

ORTLES 21 S.R.L. con sede in Milano C.F. 12084290969 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

CONTRO:

BUONO SARA nata il 05/11/1983 a Napoli C.F. BNU SRA 83S45 F839Y per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

IMMOBILI:

Piena proprietà per 1/1 della Sig.ra **Buono Sara**: abitazione di tipo popolare in Comune di Viterbo, Via Col di Lana, 26 cemsito al NCEU di detto Comune al folgio 10 part.15 sub 6 categoria A/4, vani 3, piano n.1.

Da quanto sopra i dati identificativi indicati sull'atto di prignoramento immobiliare risultano idonei salvo la non precisa indicazione dell' indirizzo catastale via Col di Lana ,26 in luogo dell'esatto Strada Collina, 26.

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

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

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 1) si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

6.1 PASSAGGI DI PROPRIETA'

Si elencano i passaggi di proprietà nel venetnnio dell'immobile oggetto della procedura.

Piena proprietà 1/1 appartamento di tipo popolare in VITERBO Foglio 10 Particella 15 Subalterno 6 Natura A4 Consistenza 3 vani Indirizzo VIA COL DI LANA,26 PIANO 1°

- Alla Sig.ra **Buono Sara** (già **Buono Salvatore** nato a Napoli il 05/11/1983 Codice Fiscale **(BNU SVT 83S05 F839P)** l'intera piena proprietà dell'immobile Viterbo foglio 10 Particella 15 Sub 6 è pervenuta per atto di compravendita del 21/12/2007 Numero di Repertorio 83232/7745 Notaio **PONGELLI ALESSANDRO** Sede di ORVIETO (TR) trascritto il 21/01/2008 ai nn.998/679 da potere di **LONGU GIOVANNI** Nato il 29/08/1942 a CAGLIARI Codice Fiscale **LNG GNN 42M29 B354P**, **MINAMI HIROKO** nata il 09/01/1946 in GIAPPONE Codice Fiscale **MNM HRK 46A49 Z219L**;
- A **LONGU GIOVANNI**, **MINAMI HIROKO** l'intera piena proprietà dell'immobile Viterbo Folgio 10 Particella 15 Sub 6 è pervenuta per atto di compravendita ricevuto dal Notaio **DAVIA PIERINA** in data 14/11/1992 Numero di Repertorio 8596 trascritto in data 01/12/1992 ai nn.15043/12019 da potere di **ACCARDI ANNA** nata a Caltagirone il 15/02/1923, **FERRARO MARCELLA** nata a Roma il 10/01/1925.

6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dall'unità immobiliare oggetto della procedura.

FABBRICATI

1. IMMOBILE IN VITERBO - C.F. FG.10 PART.15 SUB 6
--

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/12/2023

Dati identificativi: Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **10** Particella **15** Subalterno **6**

Partita: **1022472**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **10** Particella **15**

Foglio **10** Particella **139**

Classamento:

Rendita: **Euro 129,53**

Rendita: **Lire 250.800**

Zona censuaria **4**,

Categoria **A/4_a**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

Foglio **10** Particella **15** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA COL DI LANA n. 26 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **68 m²** Totale escluse aree scoperte b): **68 m²**

Dati di classamento

- **dal 03/11/1992 al 14/11/1992**

Immobile attuale

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **10** Particella **15** Subalterno **6**

Rendita: **Lire 264.000**

Zona censuaria **4**

Categoria **A/4_a**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **1022471**

VARIAZIONE del 03/11/1992 in atti dal 18/09/1996

FUSIONE(FG.10 N.15/3-5)-VARIAZ.TOPONOMASTICA
(n. 11527.1/1992)

- **dal 14/11/1992 al 01/01/1994**

Immobile attuale

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **10** Particella **15** Subalterno **6**

Rendita: **Lire 264.000**

Zona censuaria **4**

Categoria **A/4_a**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **1022472**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1992 in

atti dal 18/09/1996 COMPRAVENDITA (n. 4459.1/1993)

Notifica in corso con protocollo n. 2492 del 11/11/1996

- **dal 01/01/1994**

Immobile attuale

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **10** Particella **15** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 129,53**

Rendita: **Lire 250.800**

Zona censuaria **4**

Categoria **A/4_a**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **1022472**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

7 RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO 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).

Dal certificato Notarile depositato nel fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 1) si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** NN.999/188 del 21/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A AGARANZIA DI MUTUO del 21/12/2007 Numero di repertorio 83233/7746 Notaio PONGELLI ALESSANDRO Sede di ORVIETO (TR) A favore di BANCA COOPERATIVA CATTOLICA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede MONTEFIASCONE (VT) Codice fiscale 00092910561 (Domicilio ipotecario eletto MONTEFIASCONE VIA CARDINAL SALOTTI, 6).
contro BUONO SALVATORE nato il 05/11/1983 a NAPOLI Codice Fiscale BNU SVT 83S05 F839P
CAPITALE €72.0000,00 TOTALE €150.000,00 Durata 25 anni
Grava su Viterbo Foglio 10 Particella 15 Sub 6.
- **TRASCRIZIONE** NN.11146/8963 del 10/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/06/2023 Numero di Repertorio 1500 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO
A favore di ORTLES 21 SRL Sede MILANO CF 12084290969 (Richiedente: ST.LEG.LA SCALA & CERVED VIA VITTORIA COLONN, 4 MILANO)
contro BUONO SARA nata il 05/11/1983 a Napoli CF BNU SRA 83S45 F839Y
grava su VITERBO Foglio 10 Particella 15 Sub 6.

8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU

QUESITO 5: Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Mappa Censuaria (ALLEGATO 2)

Dall'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenzia l'immobile perimetrato in rosso.



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

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

L'ALLEGATO 3 si compone dei seguenti certificati a nome dell'esecutata:

1. Certificato Cumulativo Completo;
2. Visura Camerale (risulta impresa [LUCA'S STUDIO DI BUONO SALVATORE](#)).

10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO 7: Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini

DESCRIZIONE

Unità immobiliare in edificio sito in comune di Viterbo Fastello Strada Collina, 26 posto al piano primo raggiungibile dalla via piano terra con vano scala scala condominiale.

Si compone di ingresso-cucina, disimpegno, bagno e camera. Pavimenti in gres porcellanato, parete rifinite con pittura, impianto di riscaldamento con stufa a pellet, produzione di acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico. Impianto elettrico dotato di salvavita. Precarie condizioni generali dell'edificio, discrete condizioni dell'unità immobiliare. La superficie calpestabile è di mq.42,04 interni. Confini particella 16 stesso foglio 15 e strada Collina.

11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO

QUESITO 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.

DATI RIPORTATI SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare notificato il 23/06/2023 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 10/07/2023 ai nn.11146/8963 .

Come già evidenziato nella risposta del quesito 2 i dati identificativi indicati sull'atto di pignoramento immobiliare risultano idonei salvo l'indicazione non precisa dell' indirizzo catastale via Col di Lana ,26 in luogo dell'esatta Strada Collina, 26.

12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

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

Rispetto a quanto indicato nel titolo di provenienza COMPRAVENDITA a Rogito Notaio PONGELLI ALESSANDRO sede di Orvieto (TR) Rep.83232/7745 del 21/12/2007 trascritto c/o la Conservatoria di Orvieto il 21/01/2008 ai nn.998/679, l'indirizzo "via Fastello n.142 (in catasto via col di Lana n.26)", risulta essere Strada Collina, 26.

13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

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

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

14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO 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.

Le unità immobiliari sono state costituite e/o frazionate non riguardano porzioni diverse da quelle pervenute alla debitrice.

15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO 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.

Non si rileva la necessità di procedere ad aggiornamenti catastali.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

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

L'immobile **fg.10 particella 15 sub 6** in base allo strumento urbanistico VARIANTE AL P.R.G. approvato con D.G.R.L. n.2877 del 11/04/1989 si trova in **ZONA B1 - CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE**. Per detta zona è previsto l'utilizzazione abitativa.

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

QUESITO 14: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

In seguito ad accesso agli atti c/o gli uffici comunali e come da riscontro degli stessi non

sono state riscontrate pratiche edilizie per l'unità immobiliare in oggetto. Vedi risposta comunale ALLEGATO 5, inoltre non risulta presente il certificato di abitabilità.

VERIFICA LEGITTIMITA' STATO DI FATTO ART.9 BIS E ART.34 BIS DPR 380/2001

In assenza di pratiche edilizie, il fabbricato risale ad epoca ante '42 ai fini della verifica dello stato legittimo (Art.9 bis DPR 380/2001) si utilizza la planimetria catastale di primo impianto.

Dalla verifica della Busta di primo accatastamento in Catasto il primo accertamento risale al 1939 non si rileva la planimetria allegata, la stessa attualmente agli atti risulta in data 1992.

Dalla disamina della documentazione di cui sopra e lo stato di rilevato si elencano le seguenti difformità:

1. Apertura vano finestra ingresso-cucina;
2. Diversa distribuzione interna.

GLI ILLECITI SONO DA SANARE.

18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

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

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali non sono state riscontrate pratiche di condono o a sanatoria in corso pertanto si elencano i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria.

SANATORIA URBANISTICO EDILIZIA

DPR 380/2001 Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità:

co. 1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Si prevedono i seguenti costi:

SANATORIA URBANISTICO EDILIZIA						
TITOLO	SPESE TECNICHE	CASSA PREV.LE 5%	I.V.A. 22%	SPESE AMM.VE, BOLLI	SANZIONI	IMPORTI
SCIA IN SANATORIA PER APERTURA VANO FINESTRA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA	€ 1.300,00	€ 65,00	€ 300,30	€ 100,00	€ 1.000,00	€ 2.765,30
VARIAZIONE CATASTALE	€ 600,00	€ 30,00	€ 138,60	€ 60,00		€ 828,60
					SOMMANO	€ 3.593,90

**SANATORIA STRUTTURALE (SISMICA) ADEMPIMENTI AI SENSI DEGLI ARTT. 93 E SS. TUE
DPR 380/2001 DENUNCIA DEI LAVORI E AUTORIZZAZIONE ZONA SISMICA PER APERTURA
VANO FINESTRA**

Con riferimento all'art. 36 del DPR 380/2001 CO.1

"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività....., o in difformità da essa,..... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il tutto fatto salvo per le opere realizzate prima della classificazione sismica.

Quindi, l'intervento posto in essere senza autorizzazione dovrà rispettare le normative vigenti al momento della realizzazione e quelle attuali. Ad oggi, le norme strutturali di riferimento sono le NTC del 2018 e circolare esplicativa.

Si prevedono i seguenti passaggi ad opera di un Tecnico Strutturista:

1 Realizzazione dei sopralluoghi e dei saggi sulle strutture interessate;

2 dopo aver realizzato i calcoli, il professionista verificherà se l'opera posta in essere in passato, rispetta la normativa vigente al tempo e quella attuale.

Potrebbero prospettarsi due casi:

a. l'intervento non è a norma. L'ingegnere dovrà richiedere l'adeguamento delle strutture, depositando un progetto delle opere da sanare. L'opera potrebbe ricadere in nuova costruzione, adeguamento, miglioramento sismico o intervento locale.

b. se il tutto risulta a norma, il tecnico assevererà ciò senza intervenire sulle strutture, tramite un certificato di rispondenza alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa vigente al momento della realizzazione.

In via cautelativa si prevedono di effettuare interventi di adeguamento delle strutture sopra citate ipotizzando un importo forfettario dei lavori per €1.000,00.

Si riassumono pertanto i costi per prestazioni Tecniche ed esecutivi dei lavori di adeguamento sismico.

SANATORIA STRUTTURALE					
TITOLO	SPESE TECNICHE	CASSA PREV.LE 4%	I.V.A. 22%	SPESE AMM.VE, BOLLI	IMPORTI
PROGETTO ADEGUAMENTO SISMICO	€ 1.500,00	€ 60,00	€ 343,20	€ 350,00	€ 2.253,20
LAVORI DI ADEGUAMENTO	€ 800,00		€ 176,00		€ 976,00
				SOMMANO	€ 3.229,20

TOTALE COSTI SANATORIA €3.593,90+€3.229,20=€6.823,10

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

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

Vedi ALLEGATO 5 dichiarazione degli uffici comunali ASSENZA USI CIVICI.

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

QUESITO 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.

20 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell'1,00 % del valore dell'immobile stimato pertanto:

PREZZO DI STIMA AL LORDO SANATORIA

€30.093,38 x 1,00%=€300,93(eurotrecentovirgolanovantatre)

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

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

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

22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

QUESITO 19: Dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078.

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

23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

QUESITO 20: Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

STATO IMMOBILE

All'atto dell'accesso avvenuto in data 18/12/2023 c/o l'immobile in Viterbo Fastello, il CTU ha potuto constatare che i beni oggetto della procedura sono nella disponibilità della debitrice.

TITOLO POSSESSO

Il titolo legittimanti la detenzione del bene è il seguente:

Compravendita del 21/12/2007 Numero di Repertorio 83232/7745 Notaio PONGELLI ALESSANDRO Sede di ORVIETO (TR) trascritto a Orvieto il 21/01/2008 ai nn.998/679 (ALLEGATO 1).

24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

QUESITO 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.

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

L'immobile risulta occupato quale residenza dalla debitrice.

25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

QUESITO 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.

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

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

QUESITO 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.

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

Su richiesta agli uffici comunali gli immobili NON SONO interessati dai seguenti vincoli (ALLEGATO 5):

- ASSENZA USI CIVICI;
- NESSUNA PRONUNCIA ASSENZA VINCOLI STORICI E ARTISTICI DI CUI AL D.LGS.42/2004;
- NESSUNA PRONUNCIA PER CENSO, LIVELLO, VINCOLI ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA'.

27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

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

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

FONTI DI INFORMAZIONE

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

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

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

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

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza

esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

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

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

VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima come meglio specificati nell'ALLEGATO 6.

LOTTO UNICO - IMMOBILE IN VITERBO FASTELLO STRADA COLLINA, 26	
TITOLO	IMPORTI
VALORE STIMATO	€ 30.093,38
A DETRARRE COSTI SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE	-€ 6.823,10
VALORE STIMATO NETTO	€ 23.270,28
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€ 23.300,00
(EUROVENTITREMILATRECENTOVIRGOLAZERO)	

28 RISPOSTA QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA

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

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

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene

da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

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

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 6.

29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO 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

Scarse possibilità di collocamento sul mercato.

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

QUESITO 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.

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Viterbo ALLEGATO 1 non sono presenti contratti di locazione.

31 RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

QUESTITO 35

allegghi alla relazione

- h) a planimetria del bene
- i) la visura catastale attuale
- j) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- k) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- l) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- m) copia atto di provenienza
- n) quadro sinottico in triplice copia
- o) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

ELENCO ALLEGATI

1. ISPEZIONI IPOTECARIE-ATTI DI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO-CONTR. DI LOCAZIONE
2. EDM-PLANIMERIE CAT.LI VISURE STORICHE
3. SC-R-F-EDM-CAMERALE

4. VERB. DI ACCESSO-PLA STATO RILEVATO-CONI DI RIPRESA-FOTO
5. TITOLI EDILIZI-CONDONI-PLA METRIE DIFFORMITA'-ABITABILITA'-USI CIV-VINCOLI
6. STIMA IMMOBILI
7. ESTRATTO PERITALE
8. DESCRIZIONE DEI BENI-QUADRO SINOTTICO

Montefiascone (VT) Aprile 2024

Con osservanza

Il C.T.U.

Geom. Marco Carelli

INDICE

Documenti

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

5) RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO	pag.	8
" 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	pag.	8
" 2) DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO	pag.	8
6) RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	pag.	9
" 1) PASSAGGI DI PROPRIETÀ	pag.	9
" 2) VARIAZIONI CATASTALI	pag.	10
7) RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.	11
8) RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU	pag.	11
9) RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA	pag.	12
10) RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI	pag.	12
11) RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITÀ DATI PIGNORMANETO	pag.	13
12) RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI	pag.	13
13) RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE	pag.	14
14) RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA	pag.	14
15) RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO	pag.	14
16) RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO	pag.	14
17) RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITÀ COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.	14
18) RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO	pag.	15
19) RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI	pag.	17
20) RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO	pag.	17
21) RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI	pag.	17
22) RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA	pag.	17
23) RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI	pag.	18
24) RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI	pag.	18
25) RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	pag.	18
26) RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI	pag.	19
27) RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI	pag.	19
28) RISPOSTA QUESITO 25 - CRITERIO DI STIMA	pag.	22
29) RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO	pag.	23
30) RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.	pag.	23
31) RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE	pag.	23