



TRIBUNALE DI VITERBO

ASTE GIUDIZIARIE SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FEDERICO BONATO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 161/2023



**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(versione privacy)**

ARCH. FRANCESCA PONTANI



Premessa

La sottoscritta arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, è stata nominata dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Federico Bonato quale esperto stimatore e il giorno 27/11/2023 ha provveduto al deposito telematico della dichiarazione contenente l'accettazione dell'incarico quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

I beni oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

LOTTO UNICO**Catasto fabbricati**

- **Foglio 24 Particella 1650 sub 3**

Classamento: Rendita: Euro 666,23

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio 24 Particella 1650 Subalterno 3

Indirizzo: VIA DELLE VIGNE n. SNC Interno 3 Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: 86 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq.

Intestati catastali:

... nata a Viterbo il ... Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Per la consegna dell'operazione peritale è stato concesso il termine di giorni novanta dal conferimento dell'incarico per il giorno 03.03.2024.

Il CTU ha richiesto una proroga, concessa dal giudice, di 30 giorni, fino alla data del 02.04.2024.

E' stata concessa una ulteriore proroga fino alla data del 02.05.2024.

L'udienza è fissata per il giorno 04.07.2024 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Si assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale.

Relazione

- 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;** La documentazione in atti di cui all'art.567, 2°comma c. p. c. è completa.

- 2) **effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;**

Le visure storiche aggiornate sono state eseguite (**ALL.1**).

Sono corrispondenti i dati identificativi dell'immobile contenuti nel pignoramento con i dati desunti dalle visure catastali storiche.

La via in cui è ubicato l'immobile non è via delle Vigne ma Via Caduti di Nassiriya.

- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificandogli 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;**

Si analizzano i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato.

L'unità immobiliare è stata acquistata dalla Sig.ra ... (Viterbo, ...) in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita Notaio Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n. 31682/17933 del 27.06.2014 da potere delle Sig.re (Roma, ...) e ... (Acerra, ...) (**ALL.2**).

Le Sig.re ... (Roma, ...) e ... (Acerra, ...) con atto di compravendita notaio Annibaldi Luigi in data 03.03.2011 repertorio n. 69236/40056 acquistano da (C. F.

La ... (C. F. ...) possiede e possiede in piena proprietà diverse particelle tra cui la particella 1564 (attuale particella 1650) con atto di compravendita notaio Annibaldi Luigi in data 23.01.2007 repertorio n. 63293/35015 da potere di ... (Roma, ...) e ... (Varazze, ...) (ALL.4).
A ... (Roma, ...) la quota dell'intero in nuda proprietà con riserva di usufrutto generale vitalizio in favore del donante è pervenuta per atto di donazione accettata notaio Giuseppe Togandi del 10.05.1984 Rep 24773/14410 da potere di ... (Varazze, ...) (ALL.5).

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

Sono stati consultati i documenti in atti Foglio 0024 Particella 01650 Subalterno 0003 (ALL.6).

1. TRASCRIZIONE del 23.03.2011 - Registro Particolare 2802 Registro Generale 4241 Pubblico Ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 69236/40056 del 03.03.2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 12.04.2012 - Registro Particolare 509 Registro Generale 4757 Pubblico Ufficiale GIACALONE STEFANIA Repertorio 13954/9141 del 10.04.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti correlati.
 1. Comunicazione n. 902 del 10.07.2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30.06.2014
Cancellazione totale eseguita in data 31.07.2014
3. TRASCRIZIONE del 04.07.2014 - Registro Particolare 7222 Registro Generale 8855 Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 31682/17933 del 27.06.2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 04.07.2014 - Registro Particolare 843 Registro Generale 8856 Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 31683/17934 del 27.06.2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. ISCRIZIONE del 04.07.2014 - Registro Particolare 844 Registro Generale 8857 Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 31684/17935 del 27.06.2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. ISCRIZIONE del 23.12.2014 - Registro Particolare 1711 Registro Generale 15802 Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 32187/18313 del 22.12.2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
7. ISCRIZIONE del 23.11.2018 - Registro Particolare 2281 Registro Generale 16363 Pubblico Ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 87319/28966 del 21.11.2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
8. TRASCRIZIONE del 20.09.2023 - Registro Particolare 11594 Registro Generale 14425 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 2069 del 31.08.2023 ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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;

Le mappe censuarie sono state acquisite (ALL.7).

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (ALL.8).

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

Il registro di stato civile è stato consultato ed è stato acquisito l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio che certifica che in data 11.07.1999 la sig.ra ... si è unita in matrimonio con ... nato a Roma il ... e che risulta l'annotazione "con provvedimento del Tribunale di Viterbo n.

2728/2021 in data 26.01.2022 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto" (ALL.9).

- 7) ***descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 sopralluogo è avvenuto il giorno 23.01.2024 e il giorno 02.05.2024 (ALL.10).

Il bene è un appartamento su due livelli situato in via Caduti di Nassiriya al civico 9 con entrata indipendente. Si tratta di un fabbricato composto da casette a schiera distribuite su due fronti. Rispetto a Via dei Caduti di Nassiriya l'accesso si trova su un piano stradale più alto. Confina con strada censita con la particella 1651 ente urbano, sub 2, sub 4 della particella 1650 dello stesso foglio 24 e superiormente in parte con il sub 9.

L'appartamento è da considerare con un piano seminterrato al primo livello e un piano fuori terra al secondo livello.

Sul muro di recinzione in blocchi di tufo squadrato è presente un accesso con cancello in ferro pedonale e un accesso con cancello carrabile. L'area di pertinenza esterna ad uso esclusivo ha una superficie di circa mq 48,00 ed è in parte pavimentata con betonella come superficie carrabile, in parte a giardino e il resto del camminamento e del portico è pavimentato con mattonelle di gres. E' presente una casetta in legno amovibile come rimessaggio attrezzi.

Dal piccolo portico si accede all'interno dell'appartamento tramite una porta finestra con grata in ferro. Lo spazio risulta composto da un soggiorno di mq 17,60 con angolo cottura di mq 6,60 separato da un tramezzo. Nel soggiorno c'è un disimpegno che conduce a un vano Wc con areazione forzata. Attraverso una porta scorrevole si accede al disimpegno che conduce a una rampa di scale per salire al secondo piano dell'appartamento e a due camere contigue allo stesso livello del soggiorno con finestre che affacciano su una chiostrina interna ad uso esclusivo. La camera più grande che confina con l'intercapedine ha un bagno finestrato che si affaccia sempre sulla chiostrina interna. La rampa di scale con sedici gradini in peperino conduce a un piccolo disimpegno che serve la camera padronale di mq 14,10 con balcone che affaccia sull'area esterna di pertinenza e un piccolo bagno di mq 3,80. Nella camera padronale è presente un condizionatore con unità esterna sul balcone.

L'altezza del piano terra e del primo piano è cm 270.

L'impianto di riscaldamento è esistente con caloriferi in alluminio. Sia l'impianto elettrico che quello idraulico sono funzionanti. E' presente l'impianto citofonico. I pavimenti sono in gres di forma quadrata.

Sono presenti tracce di umidità ormai asciutta in soggiorno in corrispondenza del bagno al piano superiore.

Tracce di umidità di risalita sono presenti anche nelle due camere in corrispondenza della finestra a confine con la chiostrina interna.

Nel soffitto del bagno a confine con la chiostrina sono presenti tracce di muffe e condensa.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera. Tutte le finestre del piano terra del prospetto principale sono dotate di grate di sicurezza.

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

I dati indicati nel pignoramento individuano il bene attraverso la visura catastale storica e la mappa catastale. Erroneo è il nome della via che attualmente risulta via Caduti di Nassiriya n. 9.

- 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;

Il confronto tra la descrizione dei beni nei titoli di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi è stato effettuato (ALL.11).

Risulta corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale ma non tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi per modifiche interne e prospettiche.

La particella su cui insiste il fabbricato è la 1650. La particella 1651 risulta Ente Urbano ed è a servizio di tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare e specificamente i sub 1, 2, 3, 4, 5, 6. In tale strada è vietata la sosta di qualunque mezzo eccezione per la fermata momentanea dovuta alle sole operazioni di carico e scarico.

La particella 1651 confina con due terreni di proprietà della 3 A Costruzioni SRL, la particella 2025 di superficie mq 341 e la particella 2024 di superficie mq 349 che attualmente sono destinate a parcheggio di piano di lottizzazione.

Ogni unità immobiliare ha un'area esterna di pertinenza delimitata con muro a cui si accede per mezzo di un cancello carrabile e di un cancello pedonale.

Inoltre l'appartamento ha una chiostрина interna a cui si accede dalle porte finestre presenti nelle due camere al piano terra di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare.

La pianta depositata in catasto risulta con una diversa distribuzione interna, perché rispetto al progetto approvato risulta demolito il tramezzo che divideva il soggiorno dal vano adiacente. Risulta inoltre modificato il prospetto risultando presente una finestra in luogo della porta basculante della medesima larghezza.

In luogo delle due camere al piano terra da progetto approvato dovrebbe essere presente una cantina e una stieria.

- 10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("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;**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

- 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 staggito deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

- 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;**

L'aggiornamento del catasto non risulta necessario perché è conforme al progetto approvato.

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

Lo strumento Urbanistico comunale è il PRG del Comune di Ronciglione Zona B completamente – Sottozona B3 – Zona Parzialmente edificata facente parte del Comparto 4.

- 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, l'Esperto dovrà**

descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;

L'immobile pignorato è rappresentato da un appartamento di un fabbricato edificato nell'anno 2009 e seguenti, accatastato nel 2011.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione risulta che il fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 57/2007 e della DIA prot. 12089/2009 in variante al Permesso di Costruire.

La Segnalazione Certificata di Agibilità risulta agli atti con prot. 5641 del 13.03.2012 (ALL.12).

Il bene attualmente risulta abitato dalla Sig.ra ... e dai suoi due figli. Sono presenti alcune difformità rispetto al progetto approvato quali diversa distribuzione dello spazio interno, una diversa destinazione d'uso e conseguentemente una variazione prospettica.

Questo appartamento da progetto approvato ha una cubatura residenziale che comprende il soggiorno e la cucina al piano terra e la camera con bagno al piano primo e una cubatura non residenziale che comprende il garage, la cantina, la stireria e i due bagni al piano terra.

La demolizione del tramezzo all'interno del soggiorno ha permesso di fondere la superficie del soggiorno stesso con quella del garage, la realizzazione di un bagno e la creazione di una porta nei pressi delle scale ha permesso un percorso diverso per il raggiungimento degli spazi cantina e stireria, utilizzati attualmente come camere dei ragazzi.

La difformità consiste nella destinazione d'uso degli spazi contigui al soggiorno che dovrebbero essere garage, cantina e stireria, una diversa distribuzione interna e una variazione del prospetto per la presenza di una finestra in luogo della porta basculante del garage.

Da un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione è risultato che la diversa distribuzione interna è comunque sanabile ma il cambio di destinazione d'uso non è possibile attuarlo per il raggiungimento della volumetria residenziale ammissibile.

Di conseguenza risulta necessario il ripristino della porta basculante in luogo della finestra attualmente esistente.

- 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 dell'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 decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Attualmente sui beni oggetto dell'esecuzione non sono presenti istanze di condono.

- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, 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;**

Nel certificato di destinazione urbanistica si attesta che il bene è libero da censo, livello e uso civico (ALL.8).

- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, 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;**

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione. Non esistono spese condominiali.

- 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, L'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

I beni sono vendibili in un unico lotto.

- 19) dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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.

L'immobile pignorato è di proprietà per l'intero della Sig.ra....

- 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

L'immobile pignorato è occupato dalla Sig.ra ... e dai suoi due figli.

- 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, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;**

Il bene è occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

- 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 sarà valutato come se fosse una nuda proprietà;**

I beni non sono occupati dal coniuge separato e non è necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

- 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. In riferimento ai diritti demaniali o usi civici è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in cui non risultano diritti demaniali o usi civici (ALL.8).

- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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;**

La particella 1650 ha una destinazione abitativa residenziale pari a mq 39,50 mentre il resto degli spazi sono pertinenze accessorie dirette.

Comune di Ronciglione Via Caduti di Nassiriya Foglio 24				
Destinazione	Mq	Valore OMI €/mq	Coefficiente %	Valore di stima €
Particella 1650 sub 3		750,00/1050,00		
appartamento	39,50	1.000,00	100	39.500,00
balcone	5,10	"	25	1.275,00
portico	5,10	"	35	1.785,00
giardino e area di pertinenza	39,50	"	15	5.925,00
"	9,25	"	5	462,50
box	16,40	"	60	9.849,00
chiostrina	13,20	"	10	1.320,00
camera 1, camera 2	23,40	"	35	8.190,00
locali accessori	8,50	"	20	1.700,00
TOTALE				69.997,50 Arrotondato € 70.000,00

Si computano i seguenti costi di sistemazione degli abusi riscontrati:

Per l' idoneo titolo edilizio in sanatoria per diversa distribuzione interna e per autorizzare le opere necessarie per ripristinare lo stato legittimo Euro 516,00 più diritti di segreteria pari a Euro 51,65.

Per il ripristino della basculante in luogo della finestra si stima a corpo un costo di Euro 4.000,00.

Per il ripristino del tramezzo divisorio con inserimento della porta si stima a corpo un costo di Euro 1.500,00

Prestazione professionale del professionista Euro 2000,00

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o per tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, 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;

Si è proceduto alla stima dei terreni tramite il metodo comparativo del valore di Mercato.

I valori di mercato dei beni sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alle zone. Il parametro tecnico adottato per la misura della consistenza è quello dei metri quadrati di superficie utile calpestabile.

Sono state consultate on line le offerte in vendita di immobili appartenenti alla stessa zona forniti dalla Masci Immobiliare e dalla Uno Holding.

Il valore degli appartamenti secondo l'OMI dell'Agenzia dell'Entrate con uno stato conservativo normale varia da un minimo di € 750,00 a un massimo di € 1.050,00.

All'unità immobiliare è stato assegnato un valore pari a € 950,00 al mq.

Foglio 24 Catasto Fabbricati Part. 1650 sub 3

Valore di stima

€ 70.000,00 (Euro settantamila/00)

Decurtazione

€ 8.067,65 (Euro ottomilasessantasette/65)

Valore totale a base d'asta

€ 61.932,35 o meglio € 60.000,00 (Euro sessantamila/00)

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;

L'appartamento si trova in Via Caduti di Nassiriya fuori dal centro storico in una zona residenziale ma non lontana dai servizi.

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 sono esistenti contratti di locazione.

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

- ALLEGATO 1 - Visure Storiche
- ALLEGATO 2 - Atto notaio Federico Tedeschi Porceddu Rep. 31682
- ALLEGATO 3 - Atto notaio Luigi Annibaldi Rep. 63293
- ALLEGATO 4 - Atto notaio Luigi Annibaldi Rep. 69236
- ALLEGATO 5 - Donazione notaio Giuseppe Togandi Rep. 24773
- ALLEGATO 6 - Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 7 - Mappe catastali
- ALLEGATO 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 9 - Estratto per riassunto degli atti di matrimonio
- ALLEGATO 10 - Verballi di sopralluogo
- ALLEGATO 11 - Planimetrie catastali e stato attuale
- ALLEGATO 12 - Permesso di costruire e Agibilità
- ALLEGATO 13 - Foto

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, lì 02.05.2024

Il C.T.U.
Arch. Francesca Pontani



TRIBUNALE DI VITERBO

ASTE GIUDIZIARIE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FEDERICO BONATO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 161/2023



ASTE GIUDIZIARIE
INTEGRAZIONE
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(versione privacy)

ARCH. FRANCESCA PONTANI



Premessa

La sottoscritta arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, è stata nominata dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Federico Bonato quale esperto stimatore e il giorno 27/11/2023 ha provveduto al deposito telematico della dichiarazione contenente l'accettazione dell'incarico quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

I beni oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

LOTTO UNICO**Catasto fabbricati**

- **Foglio 24 Particella 1650 sub 3**

Classamento: Rendita: Euro 666,23

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio 24 Particella 1650 Subalterno 3

Indirizzo: VIA DELLE VIGNE n. SNC Interno 3 Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: 86 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq.

Intestati catastali:

... (CF ...) nata a Viterbo il 24.04.1972 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il CTU ha richiesto una proroga, concessa dal giudice, di 90 giorni, fino alla data del 02.10.2024 per l'acquisizione degli atti collegati agli atti di provenienza come concordato con il custode Avv. Daniela Di Paolo. L'udienza è fissata per il giorno 24.10.2024 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. Si assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale.

Questa relazione è parte integrante della relazione di stima depositata telematicamente e inviata alle parti in data 03.05.2024.

Si integrano i punti **3)** e **6)**.

Si confermano i punti **24)** e **25)**.

Relazione

- 3) *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificandogli 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;***

Si integra il presente punto con gli atti collegati all'atto di compravendita Notaio Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n. 31682/17933 del 27.06.2014 da potere delle Sig.re ... (Roma,...) e ... (Acerra, 04.04.1965) a favore della Sig.ra ... (Viterbo,...) in regime di separazione dei beni:

- Atto di costituzione consorzio "Villa Falconi" a rogito del Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione in data 22.05.1996 Rep. n. 36292 registrato a Viterbo e ivi trascritto il 17.06.1996 al n. 7573 di formalità **(ALL.1)**;
- Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Ronciglione giusto atto a rogito del Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione in data 08.08.2005 Rep. n. 70276/18443 registrato a Viterbo il 09.08.2005 al n. 4077 e ivi trascritto il 09.08.2005 al n. 10079 di formalità **(ALL.2)**.

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

Il registro di stato civile è stato consultato ed è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal comune di Vetralla **(ALL.3)** che certifica che in data 11.07.1999 la sig.ra ... si è unita in matrimonio con ... nato a Roma il ... e tra le annotazioni si evince che:

- con atto in data 27.12.2007 a rogito del notaio Tedeschi Porceddu Federico gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- con il provvedimento del Tribunale di Viterbo n. 2728/2021 in data 26.01.2022 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

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;

La particella 1650 ha una destinazione abitativa residenziale pari a mq 39,50 mentre il resto degli spazi sono pertinenze accessorie dirette.

Comune di Ronciglione Via Caduti di Nassiriya Foglio 24				
Destinazione	Mq	Valore OMI €/mq	Coefficiente %	Valore di stima €
Particella 1650 sub 3		750,00/1050,00		
appartamento	39,50	1.000,00	100	39.500,00
balcone	5,10	"	25	1.275,00
portico	5,10	"	35	1.785,00
giardino e area di pertinenza	39,50	"	15	5.925,00
"	9,25	"	5	462,50
box	16,40	"	60	9.849,00
chiostrina	13,20	"	10	1.320,00
camera 1, camera 2	23,40	"	35	8.190,00
locali accessori	8,50	"	20	1.700,00
TOTALE				69.997,50 Arrotondato € 70.000,00

Si computano i seguenti costi di sistemazione degli abusi riscontrati:

Per l'idoneo titolo edilizio in sanatoria per diversa distribuzione interna e per autorizzare le opere necessarie per ripristinare lo stato legittimo Euro 516,00 più diritti di segreteria pari a Euro 51,65.

Per il ripristino della basculante in luogo della finestra si stima a corpo un costo di Euro 4.000,00.

Per il ripristino del tramezzo divisorio con inserimento della porta si stima a corpo un costo di Euro 1.500,00.

Prestazione professionale del professionista Euro 2.000,00.

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o per 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, 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;

Si è proceduto alla stima dei terreni tramite il metodo comparativo del valore di Mercato.

I valori di mercato dei beni sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alle zone.

Il parametro tecnico adottato per la misura della consistenza è quello dei metri quadrati di superficie utile calpestabile.

Sono state consultate on line le offerte in vendita di immobili appartenenti alla stessa zona forniti dalla Masci Immobiliare e dalla Uno Holding.

Il valore degli appartamenti secondo l'OMI dell'Agenzia dell'Entrate con uno stato conservativo normale varia da un minimo di € 750,00 a un massimo di € 1.050,00.

All'unità immobiliare è stato assegnato un valore pari a € 950,00 al mq.

Foglio 24 Catasto Fabbricati Part. 1650 sub 3

Valore di stima

€ 70.000,00 (Euro settantamila/00)

Decurtazione

€ 8.067,65 (Euro ottomilasessantasette/65)

Valore totale a base d'asta

€ 61.932,35 o meglio € 60.000,00 (Euro sessantamila/00)

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 - Atto di costituzione consorzio "Villa Falconi"

ALLEGATO 2 - Convenzione edilizia

ALLEGATO 3 - Estratto per riassunto degli atti di matrimonio

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, lì 24.09.2024

Il C.T.U.

Arch. Francesca Pontani



TRIBUNALE DI VITERBO

ASTE GIUDIZIARIE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FEDERICO BONATO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 161/2023



ASTE GIUDIZIARIE
INTEGRAZIONE
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(versione privacy)



ARCH. FRANCESCA PONTANI



Premessa

La sottoscritta arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, è stata nominata dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Federico Bonato quale esperto stimatore e il giorno 27/11/2023 ha provveduto al deposito telematico della dichiarazione contenente l'accettazione dell'incarico quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

I beni oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

LOTTO UNICO**Catasto fabbricati**

- **Foglio 24 Particella 1650 sub 3**

Classamento: Rendita: Euro 666,23

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio 24 Particella 1650 Subalterno 3

Indirizzo: VIA DELLE VIGNE n. SNC Interno 3 Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: 86 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq.

Intestati catastali:

... (CF...) nata a ... il ... Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Questa relazione annulla e sostituisce completamente l'integrazione inviata e notificata alle parti in data 24.02.2025 a causa di errori di digitazione nella trascrizione del numero delle particelle oggetto delle indagini e per la scansione della visura storica delle particelle limitrofe eseguita solo in parte.

Deve essere considerata parte integrante della relazione di stima depositata telematicamente e inviata alle parti in data 03.05.2024 e successiva integrazione in data 24.09.2024, al fine di chiarire la natura della particella 1651 del foglio 24, porzione di strada a servizio di tutti i subalterni non oggetto di pignoramento censita al catasto terreni come Ente Urbano con superficie di mq 253 e al catasto fabbricati come categoria F/1, identificativo dell'area urbana, con consistenza mq 253 in

nella Nota di trascrizione risulta trascritta a nome di

Nell'atto di compravendita notaio Annibaldi Luigi in data 02.02.2011 repertorio n. ... le Sig.re ... (...),

...) e ... (...), ...) acquistano di ... (C. F. ...) sub 3 della particella

1650 del foglio 24 e viene riportato: "(...) nella vendita sono compresi i diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali dell'intero fabbricato come per legge e/o per destinazione con particolare riferimento alla strada di accesso all'unità immobiliare sopra compravenduta, individuata in catasto terreni al foglio 24 particella 1651.

La parte acquirente prende atto e accetta che detta strada è a servizio delle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare, individuata dai subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 della particella 1650 (...).

Nell'atto di compravendita Notaio Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n. 31682/17933 del 27.06.2014 con il quale la Sig.ra ... (...), ...) in regime di separazione dei beni acquista dalle Sig.re ... (...), ...) e ... (...), ...) il sub 3 della particella 1650 del foglio 24 viene riportato: "(...) la vendita è fatta ed accettata considerando la porzione immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se in quanto esistenti, nonché con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune ed in particolare: a) con tutti i diritti sulla strada di accesso riportata nel Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 1651. A tal proposito la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto ed accetta: - che detta strada è a servizio di altre porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare di cui è parte la porzione immobiliare compravenduta, immobili individuati con i subalterni 1, 2, 4, 5, 6, della particella 1650 (...)"

Eseguendo ispezione ipotecaria della particella 1651 del Foglio 24 l'ente urbano appare esclusivamente nella nota di trascrizione del Notaio Federico Tedeschi Porceddu

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

- ALLEGATO 1 – Visura Catasto Terreni
ALLEGATO 2 – Visura Catasto Fabbricati
ALLEGATO 3 – Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 4 – Nota di trascrizione

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, lì 13.11.2025

Il C.T.U.



Arch. Francesca Pontani

