

2022

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N.197/2021

RELAZIONE TECNICA ORIGINALE  
PRIVACY

UD.

08/02/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino GERACI

IL C.T.U.

Geometra Umberto PIERINI



- Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo,
- l'esecuzione Immobiliare n.°197/2021
- Che il Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Antonino GERACI**, ha nominato il sottoscritto Geom. Umberto PIERINI, con studio tecnico in Viterbo Via ZUCCARI,9 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- Custode **AVV LOCCI DANIELA** sede in VITERBO ,Via Vincenzo Cardarelli,6

§§§§§§§§§§§§§§§§

1. **Verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma del C.P.C. mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre la copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 C.P.C. nel fascicolo d'ufficio

R-1:

*IL sottoscritto*

ATTESTA

*La documentazione estratta risulta essere completa, quale:*

✓ *L'atto di pignoramento*

✓ *Trascrizione presso Agenzia dell'Entrate*

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;

R-2:

*IL sottoscritto,*

ATTESTA

*Dopo aver eseguito un accurato sopralluogo in data 11/07/2022 alle ore 11,30 sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ai sensi dell'art. 19, comma 14 della Legge n.122/2010, rileva che lo stato di fatto dei dati catastali in mappa e delle planimetrie dell'immobile*

Il sottoscritto attesta la non conformità e rispondenza con lo stato dei luoghi degli immobili pignorati

3. **Consulti i registri Immobiliari dell' Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari** verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare 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 sub-astati;

**R-3:**

IL sottoscritto CTU ,Umberto PIERINI, Geometra in Viterbo iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo, consultati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

- Magazzino, locale deposito C/2
- Magazzino C/2
- Abitazione di tipo civile A/2
- Rimessa, autorimessa C/6

#### **INTESTAZIONE CATASTALE**

*Detti immobili risultano intestati catastalmente*

1. **debitore** il quale detiene il **diritto di proprietà** per 1/1 in regime di separazione dei beni
2. Terzi il quale detiene il **diritto reale di abitazione** per 1/1 sul bene personale

#### **PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

*Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in forza delle seguente provenienza:*

1. Atto di **Compravendita**
2. **Atto esecutivo cautelare**

3. *Ipoteca volontaria*

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);

**R-4:**

IL sottoscritto CTU,

**Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.**

ATTESTA

1. **Ipoteca volontaria**
2. **Verbale di pignoramento**

CERTIFICA

*che quanto oggetto della presente relazione alla data del 14/09/2021 risulta essere censito*

- **CATASTO FABBRICATI**

**Abitazione A/2**

*Superficie totale mq 149,00*

*Superficie totale escluso aree scoperte 141,00 mq*

• **Box garage C/6**

*Superficie totale mq 141,00*

**Locale deposito C/2**

*Superficie totale mq 16,00*

- **Magazzino C/2**

*Consistenza mq 3,00*

- **Classe 5**

- **Rendita € 5,11**

- **Magazzino C/2**

*Consistenza mq 10,00*

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;

**R-5:**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

*che i beni pignorati riguardano annessi all'appartamento di civile abitazione, ai sensi delle vigenti norme, non vi è obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica al Decreto di trasferimento immobiliare.*

6. Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale;

**R-6:**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

*In base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione residente si*

CERTIFICA

*che il debitore è intestatario ed ivi residente*

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, confine 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.

**R-7:**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

A seguito del sopralluogo effettuato in data 11 luglio 2022 alle h .11,30 e dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio l'intera proprietà è disposta

1. piano terra box garage
2. piano primo – abitazione
3. primo-S1- locale deposito
4. piano terra - locale magazzino

I beni pignorati confinano a:

- Lato SUD con area di pertinenza ;

-Lato NORD recinzione in muratura,ringhiera,cancello pedonale in ferro ,strada senza uscita sterrata;

- Lato OWEST recinzione in muratura,ringhiera in ferro

- Lato EST con rampa di scala in aderenza al alla parete

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE(abitazione)**

Il bene pignorato (unita' monofamiliare al piano T-1-S1) fa parte di un unico edificio residenziale , area di pertinenza annessa con ingresso autonomo carrabile e pedonale .

L'edificio che contiene i beni è composto da un unico edificio del tipo a villetta che si sviluppa all'interno del lotto delimitato da recinzione ben visibile .

L'edificio contiene una unità abitative con garage C/6 nei due piani fuori terra (P.T-P.1) disimpegnato da una rampa di scale in pietrabalaustra di protezione.

Il fabbricato ha struttura in muratura con solai in cemento armato precompresso, copertura a volta.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, parapetto di protezione del balcone sul fronte EST dell'edificio sono in laterizio.

Le finestre e le porte finestre sono chiuse con tapperelle di plastica,grate in ferro di protezione.

I fronti del bene oggetto di perizia sono liberi con vista verso altre ville residenziali.

Si accede all'appartamento tramite una scala esterna collegata al balcone,con ingresso diretto al piano primo.

I beni pignorati sono composti da:

1. ingresso ,delimita la zona giorno

2. cucina (K)

3. soggiorno balconato

4. n.2 camere, camera con balcone

5. 1WC

6. bagno completo di sanitari (lavello, bidet, water, doccia cabinata)

I vani al piano primo hanno pavimenti realizzati con piastrelle di materiale gress e ceramico, geometria e dimensioni varie, di varie tonalità di colori, battiscopa dello stesso materiale.

Il rivestimento della cucina ed il pavimento dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica, diverse geometria e dimensioni.

Tutti gli elementi sanitari sono in vetrochina di colore bianco. Le porte interne dell'intera abitazione sono del tipo in legno di colore marrone e ferramenta di ottone lucido. Le porte finestre e le finestre a due ante in legno con vetri ordinari e tapperelli in plastica.

L'appartamento è dotato degli impianti: TV, elettrico, idrico, termo-idraulico, e citofonico. L'impianto di riscaldamento è autonomo non attivo perché guasto ed ha la caldaia alimentata a gas metano posizionata sulla parete esterna del balcone. L'impianto di climatizzazione estiva è presente.

Il fabbricato che contiene il bene pignorato è in uno stato di conservazione trascurato e lo stato di mantenimento dell'alloggio appare nell'insieme accettabile, anche se sono state rilevate tracce e macchie estese di umidità nei soffitti di ogni singolo vano.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è di circa mq 141,00 misure da riferirsi al lordo delle murature interne ed esterne;

mentre le superfici calpestabili al netto delle murature sono riportate nel dettaglio di seguito:

**PIANTA PIANO PRIMO**

1. Ingresso	mq 6,80
2. Soggiorno	mq 30,25
3. balcone	mq 11,01
4. Cucina K	mq 11,56
5. Corridoio	mq 10,78
6. Letto 1	mq 13,60
7. Letto	mq 16,40



8. Letto 3 mq 19,60

9. Bagno1 mq 4,35

10. Bagno2 mq 6,84

11. balcone mq 15,00

TOTALE	MQ 120,18 sup.res.	MQ 26,01 balconi
--------	--------------------	------------------

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (BOX GARAGE)**

La superficie commerciale complessiva del garage C/6 e' di circa 144,00 mq misure da riferirsi al lordo delle murature esterne, mentre le superfici calpestabili al netto delle murature sono riportate nel dettaglio di seguito.

Le pareti esterne del box garage sono intonacate; le porte finestre esposte ad EST in metallo di ferro pesante di colore grigiopiombo a tre ante mobili, vetri non termici.

Il fronte EST del bene oggetto di perizia libero con vista verso il cancello carrabile ,pedonale, strada di accesso.

Si accede al box garage tramite l'area di pertinenza l'ingresso diretto al piano Terra, pavimentazione in calcestruzzo, parete perimetrali intonacate ,tinteggiate color bianco.

Analizzando i titoli edilizi rilevati non vi e' corrispondenza con lo stato dei luoghi in quanto le opere segnalate ed autorizzate dal Sindaco del Comune di Carbognano (tipo il cambio di destinazione d'uso, ripostiglio ) non sono state realizzate dunque concludo affermando che lo stato dei luoghi e' conforme con la prima licenza edilizia.

Il locale e' munito di impianto elettrico, infissi finestre, porte finestre in ferro con vetri ordinari non a tenuta termica.

La superficie commerciale complessiva del box garage e' di circa mq 144,00, superficie da ritenersi al lordo delle murature esterne, mentre la superficie calpestabile al netto delle murature e' di circa mq 133,28.

**DESCRIZIONE LOCALE DEPOSITO**

Il locale con destinazione magazzino e' stato realizzato con struttura in muratura di blocchetti di tufo, solaio di copertura in piano composto da travi in ferro con tavellani e sovrastante soletta in cemento armato, nello specifico i muri hanno uno spessore di cm 30 mentre il solaio ha uno spessore di cm 25 la superficie coperta complessiva risulta pari a mq 16,00. Il locale deposito e' situato al piano S1 ,accesso tramite scala esterna. Lo stato conservativo appare nell'insieme mediocre in stato di degrado.

Tale definizione riguarda locale magazzino al piano terra, realizzata in muratura di blocchetti di tufo, solaio di copertura inclinato, nello specifico i muri hanno uno spessore di cm 30 si trova in aderenza alla parete perimetrale del box-garage posto al piano terra di mq 3,00.

8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confine) 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;

**R-8:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**ATTESTA**

*altresì che, la descrizione attuale del bene indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confine e quella contenuta nell'atto di pignoramento e agli atti d'ufficio sono conformi .*

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 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;

**R-9:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**ATTESTA**

*altresì che, la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è corrispondente a quella dei dati di cui alla planimetria catastale.*

1. *la planimetria dell'appartamento-il box risultano essere conformi con la pratica edilizia lo stato dei luoghi ;*

2. *la planimetria del magazzino risultano essere conformi con il condono edilizio lo stato dei luoghi ;*

3. *la planimetria del locale deposito risultano essere conformi con lo stato dei luoghi e la planimetria del catasto urbano; mentre non e' graficizzata la sagoma a tratteggio al catasto terreni ;*

4. *Ai fini urbanistici in riferimento al cartaceo prelevato dall'ufficio tecnico visivamente non c'e' traccia del locale deposito e della centralina termica ,cio' non costituisce nessun abuso edilizio in quanto all'epoca degli anni 70 i volumi interrati, i volumi tecnici non venivano considerati . In conclusione non costituisce nessun ostacolo alla Procedura esecutiva di vendita .*

*Il tutto nel suo insieme delimitato da una area di pertinenza su tre fronti, NORD-EST-SUD, mentre un lato si trova in aderenza con altra unita' immobiliare , a OVEST da area di pertinenza di terzi.*

*lo stato di conservazione del bene pignorato costituito da un box-garage al piano terra , da un appartamento al piano primo ,tutti gli annessi , appare nell'insieme scadente pervaso da umidita',muffa compromettendo la salubrita' dei singoli vani.*

10. **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra) anche porzione 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 ) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato pur conservando autonomi identificativi catastali ;

**R-10:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**ATTESTA**

*Gli identificativi catastali non includono:*

- **Porzioni aliene**
- **Porzioni pignorate**
- **Porzioni di immobili contigui fusi con quello pignorato.**

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

R-11:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

*Gli immobili pignorati di cui al punto 10*

- *non derivano da altre consistenze maggiori ma pienamente autonoma*
- *non frazionate e non cedute a terzi*
- *non riguardano cessioni di porzione diverse da quella 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;

R-12:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

*Dalla documentazione cartacea reperita quanto segue:*

1. *la conformita'della planimetria del box-garage C/6 al piano terra*
2. *la conformita'della planimetriadell'appartamento A/2 al piano primo*
3. *la conformita'del locale magazzino C/2*
4. *la conformita'del locale deposito C/2*

CERTIFICO

*alla luce dei fatti che si puo' procedere alla vendita*

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

R-13:

IL sottoscritto CTU

CERTIFICA

che l'immobile pignorato sito nel Comune di CARBOGNANO risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- DESTINAZIONE URBANISTICA IN RIFERIMENTO AL STRALCIO P.R.G.:

**ZONA C4 - Espansione Residenziale** If mc 0,6/mq

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

**R-14:**

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

L'immobile risulta essere stato realizzato con:

**1. TITOLO ABILITATIVO LICENZA EDILIZIA :**

- per la costruzione di un villino bifamigliare su due livelli Piano Terra adibito a box-garage ; Piano Primoadibito a due appartamenti residenziali.

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

**R-15:**

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

**1. TITOLO ABILITATIVO LICENZA EDILIZIA**

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

**R-16:**

IL sottoscritto CTU ,

*Gli immobili pignorati ad oggi non sono gravati da*

1. **censo,**
2. **livello**
3. **uso civico nel ventennio dalla data di pignoramento quindi il diritto sui beni del debitore pignorato e' :**
  - **diritto di proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni**
  - **diritto reale di abitazione per 1/1 sul bene personale di tersa persona.**

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 anteriore alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

**R-17:**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

*Alla luce dei fatti presso lo stabile **non sussiste un Condominio ufficiale** , amministratore che gestisce la contabilità delle spese manutentive per cui le spese ordinarie di manutenzione ,luce le pulizie del vano scala che i condomini sostengono possono essere prese in considerazione dal sottoscritto quando **sussiste un condominio ufficiale** ,le spese possono essere detratte dal compendio estimativo.*

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

**R-18:**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

*I metodi basilari per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando nel contempo di configurarli come entità economiche a se stanti capaci di produrre un proprio reddito.*



Nel nostro caso ritengo possibile la vendita in **UNICO LOTTO** ( Garage-Appartamento-  
Magazzino-Deposito-C.T.)

19-Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota , se esso sia divisibile in natura e ,proceda,in questo caso alla formazione dei singoli lotti ( procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda ,in caso contrario ,alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.,dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940 ,n.1078;

**R-19:**

**(QUADRO SINOTTICO)**

*IL sottoscritto CTU,*

**ATTESTA**

**IMMOBILE :(LOTTO UNICO)**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

*Il bene pignorato (monolocale al piano 1) fa parte di un unico edificio residenziale , area di pertinenza annessa con ingresso autonomo P.T-1-S1*

*L'edificio che contiene i beni è composto da un unico edificio del tipo a villetta bifamiliare che si sviluppa all'interno del lotto delimitato da recinzione ben visibile dalla strada comunale.*

*L'edificio contiene una unità abitative al primo piano disimpegnata da una rampa di scala esterna, garage,magazzino al piano terra locale di deposito al Piano S1.*

*Il fabbricato ha struttura in muratura con solai in cemento armato precompresso, copertura a cupola ,manto di guaina impermeabilizzantedi protezione.*

*Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. I parapetti dei balconi sul fronte EST dell'edificio sono in laterizio con pensilina di copertura in struttura di legno ed inserti di grate in ferro .*

*Le finestre e le porte finestre sono in legno di colore castagno..*

*I fronti del bene oggetto di perizia numero 3 sono liberi con vista verso altre ville residenziali,un fronte si trova in aderenza con altra unita' immobiliare urbana.*

*Si accede all'appartamento tramite una scala esterna e balcone con ingresso diretto al piano primo.*

Esecuzione Immobiliare N.197/2021 Pagina 14  
C.T.U.: Geometra Umberto PIERINI

*L'appartamento è composto da:*

7. ingresso
8. Soggiorno
9. balcone
10. corridoio
11. letto 1
12. letto
13. letto 3
14. balcone

*I vani al piano primo hanno pavimenti realizzati con piastrelle di materiale gress, geometria e dimensioni varie, di varie tonalità di colori, battiscopa dello stesso materiale.*

*Il rivestimento della cucina dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica, diverse geometria e dimensioni, colori.*

*Tutti gli elementi sanitari sono in vetrochina di colore bianco. Le porte interne dell'intera abitazione sono del tipo in legno di colore marrone e ferramenta di ottone lucido. Le porte finestre e le finestre a due ante in legno senza vetrocamera, tapparelle avvolgibili in plastica.*

*L'appartamento è dotato degli impianti: TV, elettrico, idrico, termo-idraulico, e citofonico. L'impianto di riscaldamento è autonomo ma guasto, posizionata sulla parete esterna del balcone.*

*Il fabbricato che contiene il bene pignorato è in **mediocre stato di conservazione e lo stato di mantenimento dell'alloggio appare nell'insieme accettabile**, sono state rilevate tracce di umidità nell'angolo alto di soffitti dei vani.*

*La superficie commerciale complessiva dei beni è di circa **mq 125,44** misure da riferirsi al lordo delle murature interne, mentre le superfici calpestabili al netto delle murature sono riportate nel dettaglio di seguito.*

*Prospetto superfici calpestabili dell'appartamento (superfici rilevate sui progetti autorizzati e verificati dal rilievo in loco): **mq 108,99 residenziali + mq 26,00 balconi***

**PIANTA PIANO PRIMO**

1. Ingresso mq 6,80
2. Soggiorno mq 30,25
3. Cucina mq 11,56



4. Corridoio mq 10,78

5. Letto 1 mq 13,60

6. Letto2 mq 16,40

7. Letto mq 19,60

8. Balconi mq 26,00 *La superficie commerciale complessiva del box garage e' di circa mq 125,44 misure da riferirsi al lordo delle murature interne, mentre le superfici calpestabili al netto delle murature sono riportate nel dettaglio di seguito. Le pareti esterne del box garage sono intonacate, le porte finestre esposte ad EST sono in metallo di ferro tubolare di colore grigio piombo a tre ante mobili con vetri.*

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (BOX GARAGE)**

*La superficie commerciale complessiva del garage C/6 e' di circa 144,00 mq misure da riferirsi al lordo delle murature esterne, mentre le superfici calpestabili al netto delle murature sono riportate nel dettaglio di seguito.*

*Le pareti esterne del box garage sono intonacate; le porte finestre esposte ad EST in metallo di ferro pesante di colore grigio piombo a tre ante mobili, vetri non termici.*

*Il fronte EST del bene oggetto di perizia libero con vista verso il cancello carrabile ,pedonale, strada di accesso.*

*Si accede al box garage tramite l'area di pertinenza l'ingresso diretto al piano*

*Terra, pavimentazione in calcestruzzo, parete perimetrali intonacate ,tinteggiate color bianco.*

*Analizzando i titoli edilizi rilevati non vi e' corrispondenza con lo stato dei luoghi in quanto le opere segnalate ed autorizzate dal Sindaco del Comune di Carbognano (tipo il cambio di destinazione d'uso, ripostiglio ) non sono state realizzate dunque concludo affermando che lo stato dei luoghi e' conforme con la prima licenza edilizia.*

*Il locale e' munito di impianto elettrico, infissi finestre, porte finestre in ferro con vetri ordinari non a tenuta termica.*

*La superficie commerciale complessiva del box garage e' di circa mq 144,00, superficie da ritenersi al lordo delle murature esterne, mentre la superficie calpestabile al netto delle murature e' di circa mq 133,28.*

#### **DESCRIZIONE LOCALE MAGAZZINO**

*Il locale con destinazione magazzino e' stato realizzato con struttura in muratura di blocchi di tufo , solaio di copertura in piano composto da travi in ferro con tavelloni e sovrastante soletta in cemento armato, nello specifico i muri hanno uno spessore di cm 30 mentre il solaio ha uno*



spessore di cm 25 , altezza esterna pari a ml 2,65 sviluppa in cubatura complessiva di mc 164,17. La superficie utile interna oggetto di sanatoria edilizia e' pari a mq 49,29.

Il fabbricato si presenta esternamente parzialmente intonacato ,fornito di pavimentazione,all'interno tinteggiato di bianco,fornito di servizio igienico funzionale. Lo stato conservativo appare nell'insieme mediocre in stato di degrado.

#### DESCRIZIONE LOCALE DEPOSITO

Il locale con destinazione magazzino e' stato realizzato con struttura in muratura di blocchetti di tufo,solaio di copertura in piano composto da travi in ferro con tavelloni e sovrastante soletta in cemento armato,nello specifico i muri hanno uno spessore di cm 30 mentre il solaio ha uno spessore di cm 25 la superficie coperta complessiva risulta pari a mq 16,00. Il locale deposito e' situato al piano S1 ,accesso tramite scala esterna. Lo stato conservativo appare nell'insieme mediocre in stato di degrado.

#### DESCRIZIONE ENTE URBANO

Tale definizione riguarda la centralina termica, al piano terra, realizzata in muratura di blocchetti di tufo,solaio di copertura inclinato, nello specifico i muri hanno uno spessore di cm 30 si trova in aderenza alla parete perimetrale del box-garage posto al piano terra. Alla centralina termica e' annessa l'area di pertinenza di mq 28,00.

#### DIRITTO :

- ✓ il debitore detiene il **diritto di proprieta'** per 1/1 in regime di separazione dei beni
- ✓ il terso il quale detiene il **diritto reale di abitazione** per 1/1 sul bene personale

• I beni pignorati ed ubicati all'interno dell'area di pertinenza **confinano a:**

- SUD con mappale
- NORD con strada senza uscita
- OVEST altra proprieta'
- EST con strada

#### DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' E/O DIFFORMITA':

**ZONA C4 - Espansione Residenziale If mc 0,6/mq**

Gli immobili in valutazione risultano conformi relativamente a:

1. non risultano gravati da usi civici, mentre il terreno di pertinenza risulta gravato da uso civico privato
2. non soggetti ad enfiteusi perpetua

**STATO DETENTIVO:**

**Lo stato detentivo attuale dell'abitazione :**

- libero non occupato dal debitore

**Lo stato detentivo attuale del garage e magazzini :**

- libero non occupato dal debitore.

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

**R-20:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**ATTESTA**

1. *l'appartamento adibito ad abitazione,il box-garage ufficialmente sono liberi non occupato dal proprietario,ma sono occupati dal fratello senza contratto di locazione.*
2. *L'atto di compravendita,legittima il possesso e la detenzione del bene*
3. *Presso l'Ufficio del Registro degli atti privati non esiste registrato nessun contratto di locazione*
4. *Non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.*

**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;**

**R-21:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**ATTESTA**

A data anteriore alla data di pignoramento, non esistono presso l'ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

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 dei nove 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);

R-22:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

*Gli immobili non risultano gravati da decreto di assegnazione di casa coniugale o altro.*

23-Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se questi 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

R-23:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

*Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art.567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.*

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



IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale rettificata da coefficienti di differenziazione è stata computata al lordo delle murature dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie.

I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione di usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Tale superficie lorda rettificata dai coefficienti di geodifferenziazione, dei beni da stimare mq **262,90** (superficie commerciale).

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti:

1. unità principale 100 %
2. balconi coperti 30 %
3. box-garage 50 %
4. magazzino 60%
5. deposito 25%

**VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE**

Utilizzando il valore unitario rilevato il valore ordinario dell'intera proprietà al piano terra-primo-S1 del fabbricato (abitazione, balcone, veranda, area di pertinenza) risulta:

- $1,03 \times \text{€ } 900,00 \times \text{mq } 262,90 = \text{€ } 243.708,30$
- chiuso a € 243.708,00
- Detrazione al valore ordinario delle spese quali:

1. **Registrazione, Trascrizione Volture servitu'di passaggio (particella 1032)**  
**Euro 3.000,00**
2. **Registrazione, trascrizione Volture € 2.300,00**

**3. Liquidazione di Enfiteusi € 1.700,00****€ 243.708,00 - € 7.000,00 = € 236.708,00***Il valore di stima finale del bene pignorato risulta arrotondato***€ 236.708,00****(Euro duecentotrentaseimila settecentotto/ zero centesimi)**

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

**R-25:***IL sottoscritto CTU,***ATTESTA**

*Non esistono dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene a tutto il 28/10/2020*

*Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene ,si ritiene opportuno adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso ,senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.*

*Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il procedimento italiano tradizionale.*

*Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso,costruttive tipologiche, ubicative , posizionali e di vetustà analoghe a quello del bene da stimare.*

*Per la stima di mercato con il metodo tradizionale il C.T.U. Al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile,ha raccolto dati e informazioni , direttamente presso operatori del settore( agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzioni in genere) sul valore di fabbricati in zona similari.*



L'informazione e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario medio , per i beni corrispondenti

- a € ( min 800 max 1200)1000,00 al mq

I dati attuali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indicano i villini di tipo civile ubicate nella zona B1, di CARBOGNANO.

**Per la stima si ritiene congruo applicare il costo unitario di € 900,00/mq corrispondente al Stato Conservativo piu' frequente di ZONA.**

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;

R-26

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Gli immobile A/2-C/6-due C/2 in cui sono ubicate le strutture per tipologia,

**stato conservativo mediocre** può essere locato a canone libero.

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;

R-27:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Ai sensi dell'art.2923 comma 3 c.c. non sussiste l'ipotesi di opponibilita' della locazione anteriormente la data di pignoramento.

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

**R-28**

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- Deposito originale della perizia di stima in versione integrale rilegata, con allegati effettuato il 23/10/2022
- Deposito originali della perizia di stima in versione privacy con allegati il 23/10/2022

**29-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 indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ( quali i proprietari di porzioni immobiliari confinante con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**R-29**

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- Deposito Elaborato in unica copia conforme alla direttiva del Garante del 07/01/2020

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

**R-30**

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- Elaborato documentazione fotografica in duplice copia integrale e privacy.

**31-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.

**R-31**

Il sottoscritto CTU,

ATTESTA

Relazione in triplice copia di cui ai punti 1-6

**In riferimento alla tipologia di redazione redatta ,modalità e tempi di invio intervento,deposito,allegati e segnalazioni,si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 27 al punto 34 dei" compiti dell'esperto".**

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata oltre il termine di cui sopra a mezzo posta elettronica ,sia all'esecutato sia ai creditori che si allegano al presente elaborato peritale.

Oltre il termine assegnato ,tutto quanto previsto,dal quesito nel verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Viterbo, in via telematica.

L'Esperto ha chiesto la proroga oltre il termine inizialmente concesso per il deposito .

Note/

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diverse indicazioni ,la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima ,riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

VITERBO li, 22/08/2023

Il C.T.U.  
Geom. Umberto PIERINI

