

Es. Immobiliare n°253/2016 ad istanza di

BUSINESS PARTENER ITALIA SPA

ASTE
GIUDIZIARIE® contro

Clementi Antonella+3

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza di rinvio del **12 Febbraio 2025**

Premesso :

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso da BUSINESS PARTENER ITALIA SPA contro [REDACTED];

ASTE
GIUDIZIARIE®

- che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto **Germano Iannoni, geometra, con studio in Via Alberto Cencelli n° 30 Fabrica di Roma (VT)**, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli i seguenti quesiti :

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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);

7) **descriva**, 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, soffitti 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 rispondendo 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 del 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;

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

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 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 e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata 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 presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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;

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 dal alcuno dei suddetti titoli;

17) **Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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;

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante in 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. 21marzo1978,n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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 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);

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 degli 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 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 procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;**

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 recessione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato;**

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. 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,** nonchè preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.

A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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, nonchè gli allegati di seguito indicati;

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

32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del

Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008),ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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) **allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini,accessori,parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti,essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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 dichiarazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) **allegghi** alla relazione:

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

RISPOSTA AI QUESITI

1) Prima di procedere all'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto ha preso atto della documentazione agli atti del fascicolo ed ha accertato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data di pignoramento.

2) Dopo un esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso l'Ufficio del Territorio competente, dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune competente ed eseguite le opportune indagini a completamento, il C.T.U. sottoscritto ha potuto accertare la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

3) PASSAGGI PROPRIETA' E EVENTUALI FRAZIONAMENTI

-Abitazione F.182 p.lla 158-

a) antecedente all'impianto meccanografico

-Catasto Terreni, F. 182 p.lle 157-160-162-164, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] 1/1 fino al 16/07/1973;

b) Dal 16/07/1973, Catasto Terreni, F. 182 p.lle 157-160-162-164, intestato a [REDACTED], derivante da compravendita Notaio Giulio Bartoli del 16/07/1973 Rep.21239; fino al 21/09/1982;

c) Dal 21/09/1982, Catasto Fabbricati, F. 182 p.la 158, intestato a [REDACTED]
[REDACTED], fino al 12/09/1988;

d) Dal 12/09/1988, Catasto Fabbricati, F. 182 p.la 158, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] 4/6, [REDACTED] proprietà 1/6 e [REDACTED] proprietà 1/6, derivante da denuncia di successione di [REDACTED] del 12/09/1988, volume 782 n.34 fino al 25/03/1999;

e) Dal 25/03/1999, Catasto Fabbricati, F. 182 p.la 158, intestato a [REDACTED] proprietà 1000/1000, derivante da compravendita Notaio Luciano D'Alessandro del 25/03/1999 Rep.315702 fino al 18/09/2002;

f) Dal 18/09/2002, Catasto Fabbricati, F. 182 p.lla 158, intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 e Ferri Giuseppe proprietà 1/2, derivante da compravendita Notaio Luciano D'Alessandro del 18/09/2002 Rep.399087 fino alla notifica di pignoramento;

-Terreni circostanti al fabbricato F.182 p.lle 157-160-162-164-

a) antecedente all'impianto meccanografico

-Catasto Terreni, F. 182 p.lle 157-160-162-164, intestato a [REDACTED] 1/1 fino al 16/07/1973;

b) Dal 16/07/1973, Catasto Terreni, F. 182 p.lle 157-160-162-164, intestato a [REDACTED], derivante da compravendita Notaio Giulio Bartoli del 16/07/1973 Rep.21239; fino al 21/09/1982;

c) Dal 21/09/1982, Catasto Fabbricati, F. 182 p.lla 158, intestato a [REDACTED], fino al 12/09/1988;

d) Dal 12/09/1988, Catasto Terreni, F. 182 p.lle 157-160-162-164, intestato a [REDACTED] proprietà 4/6, [REDACTED] proprietà 1/6 e [REDACTED] proprietà 1/6, derivante da denuncia di successione di [REDACTED] del 12/09/1988, volume 782 n.34 fino al 25/03/1999;

e) Dal 25/03/1999, Catasto Terreni, F. 182 p.lle 157-160-162-164, intestato a [REDACTED] proprietà 1000/1000, derivante da compravendita Notaio Luciano D'Alessandro del 25/03/1999 Rep.315702 fino al 18/09/2002;

f) Dal 18/09/2002, Catasto Terreni, F. 182 p.lle 157-160-162-164, intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 e Ferri Giuseppe proprietà 1/2, derivante da compravendita Notaio Luciano D'Alessandro del 18/09/2002 Rep.399087, fino alla notifica di pignoramento;

4) ELENCO delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all' immobile pignorato:

a) ISCRIZIONE del 20/09/2002 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 13322 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 399087/25103 del 18/09/2002, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

b) ISCRIZIONE del 21/09/2004 - Registro Particolare 2463 Registro Generale 15748 Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 57527/30622 del 16/09/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

c) TRASCRIZIONE del 14/09/2016 - Registro Particolare 9389 Registro Generale 12463 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1428 del 03/08/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

d) TRASCRIZIONE del 03/08/2022 - Registro Particolare 10685 Registro Generale 13346 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO U.N.E.P. Repertorio 905 del 14/07/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5) Il sottoscritto ha acquisito la mappa censuaria in cui è inserito il bene pignorato individuando l'esatta posizione del fabbricato ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, verificando la loro corrispondenza alla posizione reale con una corretta identificazione del bene.

6) Dalla consultazione dei registri effettuata presso l'ufficio di stato civile del Comune di Viterbo/Celleno (VT) risulta che la sig.ra [REDACTED] in data 03/10/1982 ha contratto matrimonio con il sig. Ferri Giuseppe in regime di comunione legale dei beni.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI ABITAZIONE

-N.C.E.U.-Comune di Viterbo (VT) Strada Montecchio n.7 piano T, Intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
182	158		A/3	3	3,5 vani	Euro 189,80

DATI CATASTALI TERRENI

-N.C.T.- Comune di Viterbo (VT) Strada Montecchio, Intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2.

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito
182	157		ULIVETO	2	0 22 00	D. Euro 6,82 A. Euro 3,41
182	160		ULIVETO	3	0 12 50	D. Euro 2,91 A. Euro 1,29
182	162		seminativo	2	0 24 40	D. Euro 18,90 A. Euro 8,19
182	164		Semi arbor	2	0 19 50	D. Euro 16,11 A. Euro 7,55

TOTALE SUPERFICIE MQ 7.840,00

-Abitazione-

Trattasi di un fabbricato isolato a destinazione abitativa, posto al piano terra, sito nel Comune di Viterbo (VT) in Strada Montecchio n.7, ubicato in zona agricola.

L'immobile è accessibile dalla Via Comunale, tramite un accesso carrabile, così composto:

-Ingresso-sala pranzo, cucina,soggiorno, due camere da letto un W.C. e un bagno.

Tutti gli ambienti usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre.

L'immobile nel suo complesso si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini della determinazione della consistenza e una migliore descrizione del bene si allega la planimetria relativa all'immobile (all. A) oltre alla documentazione fotografica (all. B).

8) E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

9) Da verifica effettuata non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

10) Da verifica effettuata non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

11) L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta essere stato oggetto di frazionamento rispetto alla sua consistenza originaria, che non riguarda

cessioni di porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata da pignoramento.

12) SITUAZIONE CATASTALE

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in:

- Ampliamento di corpo di fabbrica non presente;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Diverso posizionamento e conformazione di porte e finestre;
- Porticato non presente nella medesima posizione e di superficie maggiore.

Non è stato possibile effettuare gli aggiornamenti catastali in quanto le difformità necessitano di titoli abilitativi edilizi.

I relativi costi per la regolarizzazione catastale sono riportati nel quesito 24.

13) In base allo strumento urbanistico del Comune di Viterbo (VT) l'immobile esecutato risulta avere destinazione E Agricola.

14) SITUAZIONE URBANISTICA

-Il Fabbricato oggetto di pignoramento è situato in zona agricola del Comune di Viterbo (VT) Strada Montecchio n.7, con inquadramento urbanistico da P.R.G. in E Agricola sottozona E2-E3.

Il fabbricato pignorato risulta essere stato edificato in forza della licenza edilizia n. 974/73 del 23/10/1973 e successiva n.576/76 del 28/05/1977, rilasciate dal Comune di Viterbo; priva del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano delle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto ai progetti assentiti, consistenti in:

- Ampliamento di corpo di fabbrica non presente;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Diverso posizionamento e conformazione di porte e finestre;
- Porticato non presente nella medesima posizione e di superficie maggiore.

Le irregolarità dell'immobile allo stato attuale potrebbero essere sanabili in con la riapertura dei termini del condono edilizio L.724/1994.

15) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Viterbo (VT) non risulta presentata istanza di condono.

16) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Viterbo (VT) i beni pignorati non risultano attualmente gravanti da uso civico.

17) Da indagini effettuate non risultano emerse spese fisse condominiali di gestione o manutenzione non pagate, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

18) POSSIBILITA' DI VENDERE IN PIU' LOTTI

Date le caratteristiche proprie dell'immobile, che non permettono la formazioni di altre unità, non si ravvisa la possibilità e l'opportunità di suddividere lo stesso in più lotti separati.

19) QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATI

La quota spettante agli esecutati è di proprietà per 1/2 ciascuno su tutto il compendio pignorato.

20) Sugli immobili oggetto di pignoramento non risulta presente un contratto di locazione.

21) L'immobile non ha un valore locativo in quanto occupato dal debitore.

22) L'immobile abitativo non risulta essere occupato dall' ex coniuge o dal coniuge separato del debitore esecutato.

23) Il bene pignorato non risulta essere interessato da vincoli storici, privo di vincoli o oneri di natura condominiale.

24) VALUTAZIONE DELL IMMOBILE

Calcolo utilizzando la superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni).

-ABITAZIONE-

➤ Prezzo al mq commerciale: € 1.200,00 /mqc

➤ Superficie commerciale = 133.03 mqc

➤ Calcolo del valore di mercato:

$$133,03 \text{ mqc} \times 1.200,00 \text{ €/mqc} = € 159.636,00$$

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Aggiornamento catastale € 1.800,00

b) Pratica di sanatoria € 6.000,00

c) Oneri concessori sanatoria € 10.000,00

Restano € 141.836,00

-TERRENO F.19 p.lla 90-

➤ Prezzo a ettaro (mq 10.000) : € 25.000

➤ Superficie totale mq 7.840 x 2.50 = € 19.600,00

TOTALE GENERALE € 161.436,00

Valore stimato a corpo Euro 160.000,00 (centosessantamila/00)

25) CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare situazione economica generale, lo scrivente ritiene per la sua valutazione applicare il criterio di stima sintetico, derivante da: - indagini di mercato con la consultazione di agenzie immobiliari per la stessa tipologia di bene, consultazione banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e della Camera di Commercio; tenuto conto dello stato di fatto, dello stato di conservazione, della sua consistenza.

26) A giudizio dello scrivente il bene pignorato risulta avere buone prospettive di vendita e di facile inserimento nel mercato immobiliare.

27) Non Risulta registrato un contratto di locazione come indicato al punto 20.

► LOTTO N°2 Comune di Celleno (VT) (F.9 p.lla 18) ◀

RISPOSTA AI QUESITI

1) Prima di procedere all'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto ha preso atto della documentazione agli atti del fascicolo ed ha accertato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data di pignoramento.

2) Dopo un esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso l'Ufficio del Territorio competente, dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune competente ed eseguite le opportune indagini a completamento, il C.T.U. sottoscritto ha potuto accertare la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

3) PASSAGGI PROPRIETA' E EVENTUALI FRAZIONAMENTI

-Abitazione F.9 p.lla 18-

a) antecedente all'impianto meccanografico

-Catasto Terreni, F.9 p.lle 17-18-19/A-20-43, intestato a [REDACTED]
fino al 11/11/1958;

b) Dal 11/11/1958, Catasto Terreni, F.9 p.lle 17-18-19/A-20-43, intestato a [REDACTED] 6/11 usufrutto, [REDACTED] 6/11 nuda proprietà, [REDACTED] 5/11 proprietà, derivante da compravendita Notaio Gilberto Francesini del 11/11/1958 Rep.39235; fino al 24/05/1974;

c) Dal 24/05/1974, Catasto Terreni, F.9 p.lle 17-18-19/A-20-43, intestato a [REDACTED], derivante da Divisione Notaio Giuseppe Togandi del 24/05/1974 Rep. 2361, parte edificato Immobile con Trascrizione Form.6062 del 06/08/1974; fino al 30/12/1993;

d) Dal 30/12/1993, Catasto Fabbricati, F.9 p.la 18, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 e [REDACTED] Usufruttuario parziale, derivante da costituzione catastale immobile; fino al 03/03/1996;

e) Dal 03/03/1996, Catasto Fabbricati, F.9 p.la 18, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1, derivante da ricongiungimento di usufrutto in seguito alla morte di [REDACTED]; fino al 19/05/2013;

f) Dal 19/05/2013, Catasto Fabbricati, F.9 p.la 18, intestato a [REDACTED] proprietà 1/3, [REDACTED] proprietà 1/3 e [REDACTED] 1/3, derivante da Successione [REDACTED] n.1275 Vol.9990 del 05/05/2014 e trascritta con form. 6452 del 16/06/2014; fino alla notifica di pignoramento.

4) ELENCO delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all' immobile pignorato:

a) ISCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 16682 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 402269 del 20/11/2002, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

1. Annotazione n.3579 del 12/11/2005 (cancellazione totale)

b) ISCRIZIONE del 01/09/2004 - Registro Particolare 2313 Registro Generale 14957 Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 57417/30560 del 27/08/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

1. Iscrizione n.2463 del 21/09/2004

c) TRASCRIZIONE del 16/06/2014 - Registro Particolare 6452 Registro Generale 7898 Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio 1275/9990 del 05/05/2014, ATTO PER CAUSA MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.

d) TRASCRIZIONE del 14/09/2016 - Registro Particolare 9389 Registro Generale 12463 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1428 del 03/08/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

e) TRASCRIZIONE del 03/08/2022 - Registro Particolare 10685 Registro Generale 13346 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO-UNEP Repertorio 905 del 14/07/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5) Il sottoscritto ha acquisito la mappa censuaria in cui è inserito il bene pignorato individuando l'esatta posizione del fabbricato ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, verificando la loro corrispondenza alla posizione reale con una corretta identificazione del bene.

6) Dalla consultazione dei registri effettuata presso l'ufficio di stato civile del Comune di Viterbo/Celleno (VT) risulta che la sig.ra [REDACTED] in data 03/10/1982 ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI ABITAZIONE

-N.C.E.U.-Comune di Celleno (VT) Strada Teverina n.34 piano T-1, Intestato a [REDACTED] proprietà 1/3, [REDACTED] proprietà 1/3, [REDACTED] proprietà 1/3.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	18		A/3	1	7,5 vani	Euro 406,71

Trattasi di un fabbricato isolato a destinazione abitativa, posto al piano terra-primo, sito nel Comune di Celleno (VT) in Strada Teverina n.34, ubicato in zona agricola.

L'immobile è accessibile dalla Via Comunale, tramite un accesso carrabile, così composto:

PIANO TERRA

-Al piano terra ingresso-soggiorno, cucina, pranzo una camera da letto, ripostiglio e un W.C. con due tettoie ed un ripostiglio esterni.

-Al piano primo un disimpegno accessibile da scala interna, tre camere da letto e un bagno.

Tutti gli ambienti usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre, tranne il w.c. al piano terra.

L'immobile nel suo complesso si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini della determinazione della consistenza e una migliore descrizione del bene si allega la planimetria relativa all'immobile (all. A) oltre alla documentazione fotografica (all. B).

8) E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

9) Da verifica effettuata non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

10) Da verifica effettuata non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

11) L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta essere stato oggetto di frazionamento rispetto alla sua consistenza originaria, che non riguarda cessioni di porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata da pignoramento.

12) SITUAZIONE CATASTALE

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in:

- Ampliamento di corpo di fabbrica non presente;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Diverso posizionamento e conformazione di porte e finestre;
- Chiusura di un portico e realizzazione di n.2 tettoie.

Non è stato possibile effettuare gli aggiornamenti catastali in quanto le difformità necessitano di titoli abilitativi edilizi.

I relativi costi per la regolarizzazione catastale sono riportati nel quesito 24.

13) In base allo strumento urbanistico del Comune di Celleno (VT) l'immobile esecutato risulta avere destinazione E Agricola.

14) SITUAZIONE URBANISTICA

-Il Fabbricato oggetto di pignoramento è situato in zona agricola del Comune di Celleno (VT) Strada Teverina n.34, con inquadramento urbanistico da P.R.G. in E Agricola, sottozona Ea.

Il fabbricato pignorato risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, e non risultano presenti titoli edilizi, né domande di condono edilizio, rilasciate o inoltrate al Comune di Celleno; e priva del Certificato di

Abitabilità/Agibilità, per la regolarità Edilizia si fa riferimento al primo Accatastamento.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano delle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto ai progetti assentiti, consistenti in:

PIANO TERRA

- Ampliamento di corpo di fabbrica non presente;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Diverso posizionamento e conformazione di porte e finestre;
- Chiusura di un portico e realizzazione di n.2 tettoie.

Le irregolarità dell'immobile allo stato attuale potrebbero essere sanabili in con la riapertura dei termini del condono edilizio L.326/2003.

15) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Celleno (VT) non risultano presentate istanze di condono.

16) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Celleno (VT) i beni pignorati non risultano attualmente gravanti da uso civico.

17) Da indagini effettuate non risultano emerse spese fisse condominiali di gestione o manutenzione non pagate, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

18) POSSIBILITA' DI VENDERE IN PIU' LOTTI

Date le caratteristiche proprie dell'immobile, che non permettono la formazioni di altre unità, non si ravvisa la possibilità e l'opportunità di suddividere lo stesso in più lotti separati.

19) QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATI

La quota spettante agli esecutati è di proprietà per 1/3 ciascuno su tutto il compendio pignorato.

20) Sugli immobili oggetto di pignoramento non risulta presente un contratto di locazione.

21) L'immobile non ha un valore locativo in quanto occupato dal debitore.

22) L'immobile abitativo non risulta essere occupato dall' ex coniuge o dal coniuge separato del debitore esecutato.

23) Il bene pignorato non risulta essere interessato da vincoli storici, privo di vincoli o oneri di natura condominiale.

24) VALUTAZIONE DELL IMMOBILE

Calcolo utilizzando la superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni).

-ABITAZIONE -

- Prezzo al mq commerciale: € 800,00 /mqc
- Superficie commerciale = (131,45+90,11) mqc 221,56
- Calcolo del valore di mercato:
 $221,56 \text{ mqc} \times 800,00 \text{ €/mqc} = € 177.248,00$
- SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'
 - a) Aggiornamento catastale € 1.600,00
 - b) Pratica di sanatoria € 3.000,00
 - c) Oneri concessori sanatoria € 8.000,00
 - Restano € 164.648,00

Valore stimato a corpo Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

25) CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare situazione economica generale, lo scrivente ritiene per la sua valutazione applicare il criterio di stima sintetico, derivante da: - indagini di mercato con la consultazione di agenzie immobiliari per la stessa tipologia di bene, consultazione banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e della Camera di Commercio; tenuto conto dello stato di fatto, dello stato di conservazione, della sua consistenza.

26) A giudizio dello scrivente il bene pignorato risulta avere discrete prospettive di vendita e di facile inserimento nel mercato immobiliare.

27) Non Risulta registrato un contratto di locazione come indicato al punto 20.

Si allega:

- Allegato **A**: contenente planimetrie degli immobili, dichiarazione usi civici, Titolo Edilizio, estratto di matrimonio,
- Allegato **B**: contenente documentazione fotografica;
- Allegato **C**: visure catastali storiche, visure ipotecarie, atti di provenienza;
- Allegato **D**: quadro sinottico;

Il Consulente Tecnico di Ufficio con la presente relazione tecnica che si compone di un fascicolo di n°21 pagine dattiloscritte, n°4 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice della Esecuzione per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Fabrica di Roma li 09/12/2024

IL C.T.U.

GEOM. GERMANO IANNONI