

Via G. Garibaldi, 1
01019 Cura di Vetralla (Vt)
POLIZZA R.C. Professionale
Contratto N° A113C37209

Tel / Fax 0761 481947

Cell 347 4456190

stefania.fieno@gmail.comstefania.fieno@archiworldpec.it**TRIBUNALE DI VITERBO ES. IMMOBILIARE n° 386/2017****ESECUTATI**

nato a _____

CF: _____

residente a Castelnuovo di Porto (RM)

in Via _____.

PROMOSSA DA:**DOBANK S.p.a.**

Sede Legale in Verona, Piazzetta Monte n°1

CF: 00390840239, P.I.: 02659940239

(in qualità di mandataria di Fino 2 Securitisation S.r.l., CF. 09966400963)

rappresentata e difesa dall' **Avv. Carmine Picone**

(C.F.: PCNCMN76E16E958Z) fax 06/37355157

pec: carminepicone@ordineavvocatiroma.orgelettivamente domiciliato presso lo studio dell'**Avv. Fabio Ludovisi**

in Viterbo, Via G. Garibaldi n° 34, tel. 0761 343003.

CUSTODE:**Dott. Avvocato ZIBELLINI ENRICO**

Piazza Fontana Grande n° 6 Viterbo 01100

tel./fax. 0761 226972, ezibellini@yahoo.itpec: enricozibellini@pec.ordineavvocativiterbo.it**PREMESSA**

Innanzi al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili Immobiliari, è in corso la procedura immobiliare promossa da **DOBANK S.p.a.** Sede Legale in Verona, Piazzetta Monte n°1, CF: 00390840239, P.I.: 02659940239 (in qualità di mandataria di Fino 2 Securitisation S.r.l., CF. 09966400963), rappresentata e difesa dall' **Avv. Carmine Picone** (C.F.: PCNCMN76E16E958Z) fax 06/37355157, pec: carminepicone@ordineavvocatiroma.org, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'**Avv. Fabio Ludovisi** in Viterbo, Via G. Garibaldi n° 34, tel. 0761 343003, in danno a _____, nato a Cori (LT) l' _____, CF: _____, residente a Castelnuovo di Porto (RM) in _____.

IMMOBILE PIGNORATO: sito nel **Comune di Faleria (VT), Via Roma n° 113**, appartamento ai piani terra e primo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Faleria, UTE di Viterbo al Foglio 13, particella 518 sub 3, Cat. A/4, Cl. 2, vani 5, R.C. 309,87 €, Via Roma snc, P.1.

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato la Sottoscritta Consulente Tecnico di Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare 386/2017 ed ha fissato l'udienza delle parti per il 27/09/2018.

In data 31/05/2018, la sottoscritta, ha assunto effettivamente l'incarico, sottoscrivendo il verbale di accettazione, ed il Giudice esecutore ha posto i seguenti quesiti, ai quali il CTU risponde, dopo verifiche, raccolte e sopralluoghi:

QUESITI

1. **DOMANDA: Verifichi**,la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (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.....); visura Ipotecaria Aggiornata.

RISPOSTA: Il CTU esegue l'Ispezione Ipotecaria dal 01/04/1987 al 15/06/2018 relativamente al Fabbricato posto nel Comune di Faleria identificato al Foglio 13 Particella 518 sub 3: si vince:

1.1. **NOTA DI TRASCRIZIONE del 11/01/2003**, R.P. 635 R.G. 675 **COMPRAVENDITA NOTAIO MANDATO RAFFAELLA** Rep. 21768 del 10/01/2003.

1.2. **ISCRIZIONE del 11/01/2003** R.P. 37 R.G. 676 **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO NOTAIO MANDATO RAFFAELLA** Rep. 21769 del 10/01/2003.

1.3. **TRASCRIZIONE del 20/12/2017**, R.P. 12853 R.G. 17139 **ATTO ESECUTIVO VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI VITERBO** REP. 5696 del 25/11/2017. La stessa situazione si vince richiedendo Ispezione Ipotecaria a nome _____, nato a Cori (LT) il _____, sesso M, C.F.: _____, risultando lo stesso soggetto acquirente nell'Atto di Compravendita del 11/01/2003.

1.4. **NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI SUCCESSIONE** al n. 10 vol. 539, del 02/06/1977, registrata a Viterbo il **02/07/1977** RGN 5510 RPN 4587, in seguito alla morte di _____ del 28/04/1976, alla moglie _____ e ai figli _____, rispettivamente per le quote pari a 1/3, 2/9, 2/9, 2/9, del bene oggetto della presente perizia.

1.5. **NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE NOTAIO LUIGI DE SANTIS CAPRAROLA** in data **16/07/1985** REP. N. 10.435/5969, registrato il 02/08/1985 RGN 7873 RP 6621, con il quale _____ viene in possesso del bene oggetto della presente relazione con Diritto di Usufrutto Vitalizio nei confronti della madre _____.

1.6. **ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/01/2003, NOTAIO MANDATO RAFFAELLA** Rep. 21768 del 10/01/2003, **RACCOLTA 5513**, di acquisto del bene da _____.

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEI SOGGETTI ESECUTATI E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDETESI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, in ordine cronologico.

1.7. **ATTO DI SUCCESSIONE** al n. 10 vol. 539, del 02/06/1977, registrata a Viterbo il **02/07/1977** RGN 5510 RPN 4587, in seguito alla morte di _____ nato a Faleria il _____ e ivi morto il 28/04/1976, alla moglie _____ e ai figli _____, rispettivamente per le quote pari a 1/3, 2/9, 2/9, 2/9, del bene oggetto della presente perizia. Il bene viene identificato come Fabbricato rustico, non censito in Catasto alla Part. 147- Foglio 13 - n. 60 - , 518 composta da: tinaio al P.T. con grotta sotterranea della superficie complessiva di mq. 80 ca, abitazione al primo piano composta di tre vani e servizi della superficie complessiva di 70 mq ca,

1.8. **ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE rogito NOTAIO LUIGI DE SANTIS** in CAPRAROLA in data **16/07/1985** REP. N. 10.435/5969, registrato a Viterbo il 02/08/1985 al numero 6394, ivi trascritto RGN 7873 RP 6621, con il quale _____ viene in possesso del bene **SUDETTO**, gravato parzialmente da Diritto di Usufrutto Vitalizio nei confronti della madre _____ dei conviventi, e precisamente per la **QUOTA: PORZIONE** di fabbricato di civile abitazione in Via Roma 113, costituito da appartamento di catastali vani 4.5 al primo piano e annessa autorimessa, sottoscala ripostiglio e cantina ai piani terreno e scantinato, per complessivi mq 42 e piccola area scoperta poco discosta di mq 11, in Catasto alla Partita 926 NCEU Foglio 13 coi mappali 518/1 piani T e S1 C/2 di 3 cl, mq 42 rc 113 lire, 518/3 piano primo A/4 di 2 cl, v4.5 RC 459 lire e al foglio 13 NCT PARTICELLA 60 di mq 11 RD lire 0.39 RA lire 0.13.

1.9. **ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/01/2003, NOTAIO MANDATO RAFFAELLA** Monterotondo, Rep. 21768 del 10/01/2003, **RACCOLTA 5513**, di acquisto del bene da _____. L'esecutato dichiara di essere legalmente separato ed in regime di separazione dei beni. Il bene consiste in: appartamento posto ai piani terra e primo, composto di ingresso con vano scala e ripostiglio al piano terra e di tre camere, cucina, vano scale, ripostiglio e wc al piano primo, confinante nell'insieme con Via Roma, proprietà _____, proprietà _____ o loro aventi causa, salvo altri, riportato al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Faleria UTE di Viterbo, Foglio 13 particella 518 sub 3, CAT. A/4, cl 2 vani 5.0 rendita 309.87 €, via Roma snc, p.1 (giusta frazionamento e fusione di unità immobiliari assentiti di autorizzazione n. 06/01 del 26/02/2001 rilasciata dal Comune di Faleria). L'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1

settembre 1967 e giusta la succitata autorizzazione n. 06/01 del 26/02/2001 rilasciata dal Comune di Faleria, che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione. L'usufrutto in testa alla signora _____, nata a Calcata il 12/02/1912, si è riunito alla nuda proprietà in forza del decesso di quest'ultima avvenuto in Faleria il 03/08/2000.

2. **DOMANDA: Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando agli 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 dell'esatta identificazione;

2.1. **RISPOSTA:** durante un primo accesso presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, eseguito in data 15 giugno 2018, il CTU acquisisce stralcio di mappa attuale, stralcio di mappa storica con impianto del 1942 attestante la data di esistenza antecedente al 1967, planimetria catastale, visura storica del bene pignorato, visura per soggetto eseguito, visura di un confinante, non è agli atti alcun Elaborato Planimetrico.

3. **DOMANDA: 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...).....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 esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

3.1. **RISPOSTA:** Il CTU in data 15 giugno 2018 esegue una prima Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, scegliendo come periodo quello informatizzato che va dal 01/04/1987 al 14/06/2018, ed in seguito una seconda Ispezione Ordinaria per nominativo presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo. Queste le risultanze in merito agli Atti iscritti e Trascritti:

3.2. **NOTA DI TRASCRIZIONE del 11/01/2003**, R.P. 635 R.G. 675 COMPRAVENDITA NOTAIO MANDATO RAFFAELLA Rep. 21768 del 10/01/2003.

3.3. **ISCRIZIONE del 11/01/2003** R.P. 37 R.G. 676 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO NOTAIO MANDATO RAFFAELLA Rep. 21769 del 10/01/2003.

3.4. **TRASCRIZIONE del 20/12/2017**, R.P. 12853 R.G. 17139 ATTO ESECUTIVO **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI VITERBO REP. 5696 del 25/11/2017**. La stessa situazione si evince richiedendo Ispezione Ipotecaria a nome _____, nato a Cori (LT) il _____, sesso M, C.F.: _____, risultando lo stesso soggetto acquirente nell'Atto di Compravendita del 11/01/2003.

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

4.1. **RISPOSTA:** si veda la risposta alla domanda precedente.

5. **DOMANDA: 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 DPR 380/01;

5.1. **RISPOSTA:** il CTU acquisisce lo stralcio della mappa catastale attuale relativamente al Foglio 13 particella 518, e stralcio di mappa storica con impianto del 1942 attestante la data di esistenza dell'immobile antecedente al 1967.

6. **DOMANDA: 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 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);

6.1. **RISPOSTA:**

6.2. Il CTU ha acquisito dal Comune di Faleria (Vt), Ufficio Anagrafe, il Certificato di Morte di _____ nata a Calcata (Vt) il _____ e morta a Faleria il 3 agosto 2000, madre dell'esecutato, la quale aveva Diritto di Usufrutto sul bene pignorato.

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

7.1. **RISPOSTA: UBICAZIONE e DESCRIZIONE GENERALE.**

7.2. L'abitazione si trova al primo piano di una vecchia palazzina di tre piani fuori terra, situata lungo Via Roma, nel Comune di Faleria Provincia di Viterbo. È in adiacenza ad un'altra palazzina più alta di un piano ed a un muro perimetrale di confine con altra proprietà. Antistante alla stessa palazzina esiste uno spazio parallelo alla strada di ingresso ai garage e magazzini posti al piano terra. L'ingresso avviene attraverso un cancello, oltrepassato il quale si accede, a sinistra ad una scalinata, terminata la quale si entra nel portone di destra e in quello di sinistra: entrambi i portoni sono accesso all'abitazione che

comunque catastalmente risulta un'unica unità immobiliare. L'immobile è stato realizzato in muratura portante in blocchi di tufo di grande misura, testimonianza del fatto che la sua costruzione risale ai primi decenni del novecento. Le piatte bande delle finestre sono in cemento armato. La facciata principale su via Roma è stata originariamente intonacata, mentre quella posteriore è lasciata con tufo a vista. Lo stato attuale è piuttosto fatiscente. L'intonaco è semi divelto, come la tinteggiatura, con evidenti tentativi di rattoppi che hanno creato una facciata a macchia di leopardo, senza alcuna continuità: si evince anche che la facciata ha subito diversi interventi di sistemazione che ne hanno diversificato anche il colore della tinteggiatura. Anche la scalinata di accesso è vetusta e mal tenuta; alla sua sinistra, al piano terra, si trova un **piccolo magazzino** in pessime condizioni manutentive, della stessa proprietà _____. Il passaggio per arrivare alla scalinata è comune. Gli infissi, originariamente in legno, sono in pessime condizioni manutentive, in stato decadente, su entrambi i lati. La copertura, da quanto appurato dai vicini, proprietari della palazzina adiacente, sembra sia stata ristrutturata intorno agli anni 1986/88, con struttura in c.a.: la gronda versa in pessime condizioni ed è praticamente mancante in alcuni tratti. Questa tesi sembra essere confermata dal fatto che inizialmente probabilmente la copertura era in travi di legno e travetti, pratica in uso nei primi decenni del secolo scorso: conseguenza del fatto che poi, deteriorandosi, è stato necessario ristrutturarla e sostituirla con una struttura in c.a. . Guardando la facciata principale, si nota che la parte terminale è stata rialzata con circa sei file di blocchi di tufo, probabilmente al momento del rifacimento della copertura, di cui non c'è traccia di eventuale Autorizzazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria.

7.3. L'abitazione è catastalmente censita come un'unica unità abitativa, ma in realtà è costituita da due porzioni a cui si accede separatamente da due portoni posti in cima al pianerottolo di accesso della scala, a sinistra e a destra, come si evince dalla planimetria catastale. L'unità di destra è più grande ed è composta da un soggiorno/angolo cottura con camino, su cui si aprono due camere ed un bagno, mentre quella di sinistra è più piccola ed è costituita da due ambienti comunicanti, con la presenza di un camino. Tutti gli ambienti sono illuminati da finestre e quindi beneficiano di illuminazione naturale. Questa caratteristica potrebbe essere funzionale alla possibilità di dividere l'abitazione in due unità separate, per agevolare la vendita. Ad oggi, viste le condizioni precarie in cui versa l'appartamento, questa operazione risulta essere antieconomica.

7.4. Dall'ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE rogito NOTAIO LUIGI DE SANTIS in CAPRAROLA in data 16/07/1985 REP. N. 10.435/5969, registrato a Viterbo il 02/08/1985 al numero 6394, ivi trascritto RGN 7873 RP 662, con il quale _____ viene in possesso del bene, si evince che la quota a lui donata riguarda il "primo piano e annessa autorimessa, sottoscala ripostiglio e cantina ai piani terreno e scantinato per complessivi mq 42 e piccola area scoperta di mq 11....". Poi in seguito, con ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/01/2003, NOTAIO MANDATO RAFFAELLA Monterotondo, Rep. 21768 del 10/01/2003, RACCOLTA 5513, di acquisto del bene da _____, preceduto da una Autorizzazione n. 06/01 del 26/02/2001 rilasciata dal Comune di Faleria, il locale magazzino al piano terra con grotta interrata rimane, insieme alla piccola area scoperta, di proprietà di _____, mentre ad _____ vende l'appartamento al primo piano e il ripostiglio al piano terra.

7.5. Entrando si nota immediatamente lo stato fatiscente della casa, che sembra aver mantenuto le stesse caratteristiche di quando fu realizzata: gli infissi interni ed esterni sono vetusti e in pessime condizioni, le pareti sono ridotte in pessimo stato, il pavimento invece è in vecchie piastrelle di granigliato in mediocri condizioni.

7.6. Dal pianerottolo il portone di destra conduce ad un ambiente soggiorno (dotata di camino) con angolo cottura, sul quale si aprono due camere da letto e l'unico bagno esistente, dotato di scaldabagno Chaffoteaux, per l'acqua calda sanitaria. Il portone di sinistra invece conduce ad un primo ambiente, dal quale si passa ad una seconda stanza, dotata di camino. Ogni stanza è illuminata naturalmente da finestre che si affacciano alternativamente su Via Roma e sulla pertinenza interna, con orientamento est-ovest.

7.7. L'impianto elettrico è completamente fuori norma, non ha quadro elettrico né tantomeno interruttore salvavita, il contatore è dislocato sul pianerottolo antistante l'ingresso all'abitazione ed ha numero 620 410 292, gli interruttori sono obsoleti.

7.8. Non esiste impianto termico, l'impianto idrico sanitario distribuisce l'acqua al rubinetto della cucina e del bagno.

7.9. DATI di CONSISTENZA:

PIANO TERRA		SUP. NR
1. Magazzino		3.00 mq ca
TOT. SUPERFICIE NR		3.00 mq ca
PIANO PRIMO (h: 3.00 m)		SUP. UTILE
2. Soggiorno/angolo cottura		20.00 mq
3. Camera		14.40 mq
4. Bagno		2.60 mq

5. Camera	14.30 mq
6. Camera a nord	10.60 mq
7. Cameretta a nord	9.10 mq
TOT. SUPERFICIE RESIDENZIALE	71.00 MQ

7.10. DATI CATASTALI ATTUALI: NCEU di Viterbo Comune di Faleria, al Fg. 13 part.lla 518 sub 3;

7.11. CONFINI: il terreno su cui insiste l'immobile è identificato al Fg. 13 part.lla 518 e confina con Via Roma su pertinenza privata, pertinenza interna di altra proprietà _____.

8. **DOMANDA: 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 nel 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;

8.1. **RISPOSTA**: si attesta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

9. **DOMANDA: 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 l'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;

9.1. **RISPOSTA**: c'è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella relativa alla planimetria catastale.

10. **DOMANDA: Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa 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;

10.1. **RISPOSTA**: negativa.

11. **DOMANDA: 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;

11.1. **RISPOSTA**: negativa.

12. **DOMANDA: 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;

12.1. **RISPOSTA**: non sono necessarie variazioni catastali.

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

13.1. **RISPOSTA**: L'utilizzazione è residenziale/abitativa, l'immobile si trova censito nel P.R.G. di FALERIA alla ZONA B SOTTOZONA B2, che ricomprende la parti totalmente o parzialmente edificate.

14. **DOMANDA: 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;

14.1. **RISPOSTA**: L'immobile risulta costruito in data antecedente il 1 settembre 1967, come si evince nell' ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/01/2003, NOTAIO MANDATO RAFFAELLA Rep. 21768 del 10/01/2003, RACCOLTA 5513, come dichiarato dalla parte venditrice _____. È stato poi oggetto di una richiesta di Frazionamento e Fusione di unità immobiliari, senza opere edilizie, poi assentita con Autorizzazione n. 06/01 del 26/02/2001 rilasciata dal Comune di Faleria. Con questa Autorizzazione è stata frazionata l'unità immobiliare al Foglio 13 particella 518 sub 1, mediante scorporamento del locale ripostiglio sottoscala al piano terra che viene fuso con l'appartamento al piano primo NCEU Fg.13 part. 518 sub 3. L'unità immobiliare al Fg.13 part. 518 sub 1 si compone ad

oggi di un locale magazzino al piano terra con grotta interrata, in quanto il ripostiglio sotto scala al piano terra è stato fuso con l'appartamento al primo piano.

14.2. Dal confronto con l'Arch. Luca Salvadori, Dirigente Ufficio Tecnico del Comune di Faleria, non sono risultate esistenti eventuali Pratiche di Condono Edilizio, né presentazioni di DIA, CIA, CILA, SCIA.

14.3. Non esiste Certificato di Agibilità.

14.4. **DOMANDA: 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'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, ovvero dall'art. lo 46, comma quinto del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14.5. **RISPOSTA: CONDONI:** sono state fatte diverse ricerche incrociate relative ai proprietari dell'immobile, per capire se è stata a suo tempo fatta domanda di Condono Edilizio (1985, 1994, 2003). La ricerca ha dato esito negativo, come pure quella relativa ad eventuali DIA o SCIA, CILA o CIA, presentate successivamente al rilascio della C.E. Fino all'anno 1973 esiste il cartaceo, sul quale è stata fatta una ricerca a nome _____, precedenti proprietari dell'immobile, ma con esito negativo: la stessa ricerca è stata fatta consultando l'archivio digitale delle pratiche edilizie, sempre con esito negativo.

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

16. **RISPOSTA:** presso l'ufficio demografico del Comune di Faleria non ci sono atti di matrimonio intestati all'esecutato, ma nella scheda anagrafica è indicato che lo stesso risulta sposato nel Comune di Sarzana (SP). Contattato anche l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarzana, risulta che _____ non è residente in questo comune, ha comunque contratto Matrimonio il 07/09/1980, con successivo scioglimento con sentenza del Tribunale di Tivoli il 05/07/2011, n° 996/11, dichiarato presso il Comune di Sarzana il 25/03/2013. Il Certificato di Matrimonio, Estratto per Riassunto, non contiene annotazioni relative al regime di separazione dei beni, per cui, come afferma lo stesso funzionario dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Sarzana, IN TALE MATRIMONIO VIGEVA IL REGIME DI COMUNIONE DEI BENI. Questo contrasta con le indicazioni contenute nell'Atto notaio Mandato Raffaella del 2003, in cui lo stesso esecutato dichiara di essere legalmente separato in regime di separazione dei beni: il presupposto è che nel frattempo lo stesso sia arrivato ad una separazione legale con separazione dei beni. Dopo numerosi contatti telefonici e scambi via mail con la Cancelleria Separazione e Divorzi del Tribunale di Tivoli, gli stessi mi facevano presente che ai loro atti era archiviato un documento attestante l'avvenuta "separazione consensuale" tra l'esecutato e la moglie _____ del 1998, eseguita a Roma e quindi documento ufficiale in possesso del Tribunale di Roma. Solo attraverso una specifica Autorizzazione a rilascio di copie, da parte del Giudice dell'Esecuzione a procedere, avrei potuto richiedere copia dell'Atto di Separazione al Tribunale di Roma: il giudice Geraci mi invita invece a depositare l'Atto di acquisto, senza procedere ulteriormente nella ricerca. Riassumendo: l'Atto di acquisto del bene oggetto della presente Perizia risale al 10/01/2003, quindi segue l'Atto di "Separazione Consensuale" tra l'esecutato e la moglie _____ del 1998.

17. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni, come si evince dalla Visura storica.

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

18.1. **RISPOSTA:** non esiste un condominio costituito e quindi neanche un amministratore che lo gestisca, non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione, poiché gli ultimi interventi manutentivi risalgono al 1986 circa. Non ci sono spese condominiali sospese.

19. **DOMANDA: 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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19.1. **RISPOSTA:** non è possibile vendere il bene pignorato in più Lotti.

20. **DOMANDA: 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 cpc dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

20.1. RISPOSTA: *l'immobile è di piena proprietà dell'esecutato, pari a 1/1.*

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

21.1. RISPOSTA: *in data 27/07/2018, il CTU riceve risposta dall'Avv. Zibellini, Custode dell'immobile, in merito alla domanda presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo, Ufficio Contratti di locazione, relativamente all' esistenza o meno di contratti regolarmente registrati di locazione intestati ad _____, nato a Cori (LT) l' _____, CF: _____, riferiti all'immobile oggetto della presente perizia di stima: risposta negativa l'immobile risulta ad oggi occupato dalla ex compagna _____ (Carta d'Identità rilasciata dal Comune di Faleria N: _____, nata a Roma il _____) e la figlia di entrambi _____. La signora _____ dichiara di detenere l'immobile a titolo gratuito, senza alcun contratto di comodato o quant'altro dicasi.*

22. **DOMANDA:** 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;

22.1. RISPOSTA: *il bene è occupato dalla figlia _____, minorenni e dalla ex compagna _____, senza alcun titolo di Assegnazione Provvisoria in quanto i due non hanno contratto matrimonio. Dai dati disponibili sul sito dell'Osservatorio Banca Dati delle Quotazioni immobiliari del Comune di Faleria si evince che i valori locativi, specificatamente per l'immobile oggetto di perizia estimativa, risultano pari a 240 €/mese: dalla valutazione dello stato attuale dell'immobile, lo stesso valore dovrà essere portato a circa 150 €/mese.*

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

23.1. RISPOSTA: *il bene è occupato dalla figlia _____, minorenni e dalla ex compagna _____, senza alcun titolo di Assegnazione Provvisoria in quanto i due non hanno contratto matrimonio*

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

24.1. RISPOSTA: *P.T.P.R. LAZIO. Faleria rientra nella Tavola 356 del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio: dalla analisi delle Tavole A, B, C, D si evince che l'immobile rientra nelle zone "grigie" definite come "Area degli Insediamenti Urbani", e comunque entro la Fascia di 150 metri di Rispetto del Centro Storico, artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001. TAVOLA A: area di rispetto di 150 m dal Centro storico. TAVOLA B: BENI PAESAGGISTICI, Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04, lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 136 Dlvo 42/04. TAVOLA C: Beni del Patrimonio Culturale Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.). TAVOLA D: Involuppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998, AREE URBANIZZATE.*

24.2. *P.A.I. Faleria non rientra nel PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO della Regione Lazio.*

25. **DOMANDA:** **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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

25.1. **CALCOLO SUPERFICIE UTILE:** SUPERFICIE NR PIANO terra 3.00 mq, PIANO PRIMO SU 71.00 mq.

25.2. **STRUMENTO METODOLOGICO:** Lo strumento metodologico utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto è stato quello dell'osservazione delle esperienze concrete di mercato rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi a quello oggetto di stima, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, e riferiti ad un parametro unitario. Successivamente si è proceduto alla comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi a quelle attuali per giungere quindi alla previsione del giudizio di stima. L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali: Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale); Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze); Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.).

25.3. **STIMA DEL BENE:** Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito DELL'INDAGINE DI MERCATO EFFETTUATA, è risultato:

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO: SUPERFICIE UTILE 71.00 mq PP + PT 3.00 mq SNR(70%)=

TOTALE SUP.UTILE 71.00 mq + 0.90 mq = **71.90 mq TOTALI**

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO: (mq 71.90 x 390,00 €) = **28 041,00 €**
(VENTOTTOMILAQUARANTUNOeuro)

26. **DOMANDA:** Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 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; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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;

26.1. **INDAGINI SUL VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE:** il CTU effettua un'indagine presso le Agenzie Immobiliari del centro di Rignano Flaminio, relativamente al valore di mercato di abitazioni similari vendute di recente, nella stessa zona o limitrofe. L'Agenzia Tecnocasa, situata adiacente alla piazza con i giardini pubblici, riferisce che il prezzo mediamente per abitazioni similari e con le stesse caratteristiche, in buone condizioni, si aggira sui 500.00 €/mq, considerando la metratura intorno ai 70 mq. Riferisce che il mercato delle vendite a Faleria non è attivo per il fatto che non esiste il collegamento ferroviario che invece esiste a Rignano Flaminio. Si aggiunga il notevole stato di degrado dell'appartamento, che necessiterebbe di una totale ristrutturazione sia interna che esterna, motivo per il quale il costo scende notevolmente.

26.2. Un altro tipo di indagine è stata fatta consultando accuratamente i siti on line, come CASA.IT, in cui si è potuto riscontrare che il prezzo è molto contenuto, relativi alla stessa tipologia e stato manutentivo, ma di diversa grandezza e superficie utile. Il CTU inoltre accede all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e a quello relativo alle Aste Giudiziarie, oltre ad altri siti di Banche Dati Nazionali, per avere diversi criteri di stima dell'immobile in oggetto. In questo caso il valore di stima per immobili situati nel centro abitato e in normale stato conservativo va dai 900 €/mq ai 1200 €/mq, per cui considerando il pessimo stato manutentivo dell'appartamento in oggetto, possiamo risalire al prezzo finale di stima convenuto.

27. **DOMANDA:** 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;

27.1. **RISPOSTA:** si tratta di un immobile che di per sé ha buone probabilità di essere immesso sul mercato immobiliare in tempi discreti, per il fatto che ha dimensioni adeguate assolvendo però a tutte le funzioni più importanti, inoltre il prezzo di stima lo rende appetibile anche ad un target medio-basso. La sua collocazione territoriale lo rende appetibile a persone che desiderano vivere in un contesto specifico, cioè vicino al paese e agli esercizi commerciali, collocato lungo la Via Roma, che permetta una più rapida fuoriuscita dal paese. Il fatto poi che sia totalmente da ristrutturare è un vantaggio per coloro che desiderino realizzare una ristrutturazione personalizzata, mentre crea uno svantaggio per coloro che necessitano di un'abitazione immediatamente disponibile all'accoglienza.

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

28.1. **RISPOSTA:** negativa.

29. **DOMANDA:** 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;

30. **DOMANDA:** Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cpc assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
31. **DOMANDA:** Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 cpc già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All' interno della cd "busta telematica", che sarà depositata 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;
32. **DOMANDA:** **Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 cpc 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.**
33. **DOMANDA:** **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 25/02/2008) ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
34. **DOMANDA:** **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 sul sito Internet);
35. **DOMANDA:** **Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte e 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;
36. **DOMANDA:** **Allegghi alla relazione:** La planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della CE o Licenza Edilizia e degli eventuali Atti di Sanatoria, 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, visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni), copia atto di provenienza, quadro sinottico in triplice copia, tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Per tutto quello non espressamente riportato nella presente **Relazione Peritale** si rimanda agli elaborati di Rilievo e Scheda Rilevazione Dati, allegati alla presente.

Viterbo, 3 settembre 2018

Il Perito CTU nominato dal Tribunale di Viterbo Giudice Antonino Geraci

Architetto Stefania Fieno