

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ANTONINO GERACI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 139/2019

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ARCH. FRANCESCA PONTANI

Premessa

La sottoscritta Arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, il giorno 30/01/2020 è stata convocata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonino Geraci e dopo il giuramento di rito è stata nominata quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

I beni oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

LOTTO UNICO

- Immobile sito in Fabrica di Roma (VT), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9 Particella 194 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 4 vani Superficie catastale mq 82, totale escluse aree scoperte mq 80 Rendita Euro 247,90 Indirizzo Via San Rocco piano T-S1 Proprietà, ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni, di ... nato in Romania il 27/06/1964 C.F. ... e ... nata in Romania il 30/01/1978 C.F... .
- Immobile sito in Fabrica di Roma (VT), censito al Catasto Terreni al Foglio 9 Particella 694 Qualità Classe Seminativo arborato 2 Superficie are 01 ca 88 Reddito Dominicale Euro 1,17 Reddito Agrario Euro 0,58 Proprietà, ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni, di ... nato in Romania il 27/06/1964 C.F. ... e ... nata in Romania il 30/01/1978 C.F.

Per la consegna dell'operazione peritale è stato concesso il termine di giorni novanta dal conferimento dell'incarico per il giorno 29/04/2020.

E' stata richiesta una proroga di trenta giorni, concessa, per la consegna dell'operazione peritale per il giorno 29/05/2020.

L'udienza è fissata il 02/07/2020 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

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

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

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

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

Sono corrispondenti i dati degli immobili contenuti nel pignoramento con i dati desunti dalle visure catastali storiche.

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;*

Si analizzano i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati con la segnalazione dei frazionamenti e delle variazioni catastali.

Le particelle oggetto dell'esecuzione sono la particella 194 e la particella 694 del Foglio 9.

La particella 694 deriva dalla particella 193 del foglio 9 con frazionamento redatto su estratto di mappa n.23590/1981 n. prot. tipo 36/81 approvato in data 09/10/1981.

Con atto del 27/11/1974 Repertorio n.75077 notaio Collosi Giuseppe di Velletri i Sig.ri ... acquistano dai Sig.ri ... e ... "l'utile dominio dell'appezzamento di terreno responsivo di un sesto di tutti i prodotti a ... riportato al catasto alla partita 4776, foglio 9, particella 193" (**ALL.2**).

Il Sig. ... (Roma ...) diventa proprietario del fabbricato particella 194 con atto di donazione del 16/06/1981 Notaio Togandi Giuseppe di Orte, Repertorio 18227/10810 trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 22/06/1981 ai numeri 6835/5760 (**ALL.3**).

Il Sig.... , inoltre, diventa proprietario della particella 694 acquistando dai Sig.ri ... con atto Notaio Togandi Giuseppe di Orte in data 16/03/1982 Repertorio 20220/11842 trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 18/03/1982 ai numeri 3433/3017 (**ALL.4**).

In questo atto viene acquistato il terreno "libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da ipoteche e da ogni altro peso o vincolo", nonostante nella visura storica compaia il livello avente come concedente la Sig.ra... .

Da questo punto in poi nella visura storica scompare il livello e compare il diritto di piena proprietà.

Il terreno, essendo intercluso, ha una servitù di passaggio dichiarata nell'atto Notaio Togandi Giuseppe di Orte in data 16/03/1982 Repertorio 20221/11843 trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 18/03/1982 ai numeri 3433/3017 (**ALL.5**).

Il Sig. ... (Pakistan,...) in data 01/06/2005 diventa proprietario per la quota 1/1 sia della particella 194 (il fabbricato) che della particella 694 (il terreno) acquistando dal Sig. ... con atto notaio D'Alessandro Luciano di Viterbo Repertorio 448956/30806 trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 04/06/2005 ai numeri 10660/6755 (**ALL.6**).

I signori ... e ... ciascuno per 1/2 diventano proprietari delle particelle 194 e 694 acquistando dal Sig. ... con Atto Notaio Giardino Furio di Montefiascone Repertorio 98508/16470 trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 01/10/2007 (**ALL.7**).

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

Sono stati consultati i documenti in atti ed è stata eseguita ispezione ipotecaria (**ALL.8**).

ISCRIZIONE del 01/10/2007 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 19050 Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 98509/16471 del 25/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti correlati:

1. Annotazione n.1035 del 27/05/2010 (SURROGA AI SENSI DELL'ART.8 DEL D.L. 31 GENNAIO 2007 N.7)

TRASCRIZIONE del 09/07/2019 - Registro Particolare 7492 Registro Generale 9793 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 969 del 30/06/2019 ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Le mappe censuarie sono state acquisite (**ALL.9**).

Il certificato di destinazione urbanistica della particella 694 è stato acquisito (**ALL.10**).

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

Il registro di stato civile è stato consultato per entrambi i debitori ed è stato acquisito il certificato che attesta che sono coniugati tra loro in data 20/08/2004 (**ALL.11**).

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq.; confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di

sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 10/02/2020 (**ALL.12**).

Gli immobili oggetto dell'esecuzione si trovano nel centro abitato del Comune di Fabrica di Roma fuori il centro storico. Le due particelle 194 e 694 sono contigue e comunicanti e confinano con la particella 192, con la quale ha una servitù di passaggio, e con le particelle 193 e 195. L'accesso agli immobili è permesso non solo dal passaggio sulla particella 192 ma anche dall'attraversamento della particella 700 che si affaccia sulla Strada Provinciale 65 (Via San Rocco).

La servitù viene dichiarata nell'atto Notaio Togandi Giuseppe di Orte Repertorio 20221/11843 (**ALL.5**). Troviamo quindi un cancello principale, trovato sempre aperto, direttamente sulla strada provinciale che permette di accedere alla particella 700 e poi un altro cancello automatico al confine della particella 192 che permette di raggiungere il cancello manuale che consente l'accesso ai due immobili oggetto dell'esecuzione.

Il fabbricato ha due piccole aree di pertinenza. Si sviluppa su due piani su un terreno decliviante, è in muratura con un muro di spina che lo divide in due parti, sottolineate anche da una diversa altezza delle due falde inclinate del tetto.

Il portoncino d'ingresso all'abitazione è sovrastato da una piccola tettoia con lastra ondulata in policarbonato e nel sottotetto, allineata nel prospetto con il portoncino di ingresso, è presente una piccola finestra per areare l'intercapedine, accessibile solamente dall'esterno.

Il piano terra di circa mq 56,00 di superficie con una altezza di m 3,00 presenta una cucina - pranzo, un bagno e due camere.

Tutti gli ambienti hanno le finestre in legno con vetro semplice. Le porte sono tamburate.

Le due camere hanno portafinestre che permettono di accedere a un unico balcone con tettoia in muratura con vista sulla vallata.

Il bagno, completo di tutti i sanitari, ha un armadio a muro a tutta altezza.

Gli impianti presenti sono quello idraulico e elettrico. Il riscaldamento è garantito dalla presenza di una stufa e di ventilconvettori presenti nelle due camere.

Al piano seminterrato si accede dalla particella 694 ed è diviso in due ambienti dal muro di spina caratterizzato da un arco.

Lo spazio risulta contratto dalla parte delle pareti che sono a contatto con la pendenza del terreno, creando così due ambienti con una superficie complessiva di circa mq 29,00, minore rispetto al piano sovrastante.

Entrando al piano seminterrato per mezzo di una porta in metallo, nel primo ambiente si trova a sinistra una finestra in alluminio che si affaccia sul piccolo spazio di pertinenza su cui è stata realizzata una tettoia per creare un posto auto coperto e a destra un angolo cottura con un piccolo bagno.

In questo ambiente il soffitto è piano con una altezza di m 3,30.

Superato l'arco su cui si sviluppa il muro di spina abbiamo un secondo ambiente totalmente privo di finestre in cui è presente molta umidità e il soffitto è voltato.

Lo spazio esterno è completamente in abbandono, la tettoia per la copertura dell'auto è semi distrutta e ci sono oggetti abbandonati.

Le due particelle sono recintate da un muro basso con rete.

Il terreno risulta in gran parte pavimentato.

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

I dati indicati nel pignoramento sono conformi con lo stato attuale e il bene è individuato sia attraverso la visura catastale storica che attraverso il mappale.

- 9) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate,***

l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Il confronto tra la descrizione dei beni nei titoli di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi è stato effettuato (**ALL.13**).

Ci sono leggere difformità nello stato attuale come l'eliminazione di un tramezzo che precedentemente divideva la zona ingresso dalla cucina e la realizzazione di un servizio igienico nella cantina accanto all'angolo cottura.

Inoltre la superficie del piano interrato destinata a cantina non è corrispondente con la superficie del piano destinato ad abitazione, come invece appare nella scheda catastale, ma risulta ridotta.

Sembra che sia stata creata una intercapedine nelle pareti confinanti con la pendenza del terreno.

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;

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

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

Le porzioni appartenenti ai debitori corrispondono agli immobili oggetto del 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;

La planimetria al catasto risulta regolarmente compilata nel 1968 e presentata nel 1970 ma non è aggiornata.

Nel piano destinato a residenza è stato demolito un tramezzo che divideva la cucina dall'ingresso.

Riguardo al seminterrato catastalmente è presente la finestra ma non il vano del wc.

Inoltre la superficie dell'intero seminterrato risulta ridotta rispetto alla planimetria catastale depositata.

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

Lo strumento Urbanistico comunale è il PRG del Comune di Fabrica di Roma.

Le particelle ricadono in zona C.

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

Il fabbricato è stato costruito prima del 1967. La scheda catastale risale al febbraio del 1968. All'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune risultano due progetti presentati.

La DIA prot. n.5790 del 17/07/2001 denuncia l'inizio dei lavori della recinzione sul confine delle due particelle con l'inserimento del cancello al limite della particella 194, coincidente con la particella 192.

Nella relazione tecnica viene dichiarata la posa in opera di paletti in ferro e rete metallica mentre attualmente è presente un muretto inferiore a un metro con sopra paletti in ferro e rete metallica.

La SCIA prot. n.8602 dell'8/10/2010 presentata dagli esecutari certifica la costruzione di una struttura a copertura di un posto auto addossata al fabbricato esistente nell'area di pertinenza (**ALL.14**).

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

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

Non è stato possibile risalire al progetto che ha portato alla costruzione del fabbricato perché non presente nell'Archivio del Comune e dichiarato negli atti di compravendita ante 1967, ma confrontando la scheda catastale con lo stato attuale ci sono leggere difformità che consistono, nel piano rialzato, nella demolizione di un tramezzo che divideva l'ingresso dalla cucina e nel piano seminterrato la costruzione di un bagno e angolo cottura e una riduzione complessiva della superficie.

Inoltre la DIA prot. n.5790 del 17/07/2001 presentata per la costruzione della recinzione attesta una diversa opera rispetto a quella effettivamente eseguita perché come base dei paletti e della rete metallica è stato costruito un muretto.

La difformità presente nel piano seminterrato non è possibile sanarla nonostante ci sia l'altezza utile (m 3.30) e venga rispettato il rapporto aeroilluminante nella prima parte del locale perché il regolamento edilizio considera legittimi a destinazione residenziale i piani in cui in nessun punto il pavimento sia a quota inferiore di un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne.

La destinazione d'uso deve rimanere cantina. E' però possibile mantenere il gabinetto.

Secondo l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma è possibile sanare tutte le difformità attualmente esistenti con la presentazione di una SCIA con accertamento di conformità (art. 19 e art. 22 Legge 15/2008) per variazione di opere interne con il costo di € 1500,00 più € 100,00 per diritti di segreteria con aggiunto l'onere del professionista.

Deve essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) allegando la documentazione dell'immobile e i vari certificati che occorrono quali la dichiarazione di conformità, certificato di collaudo statico, l'attestazione di qualificazione energetica redatti da un tecnico e gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale. Il costo per ottenere tale certificato è dato dai diritti di segreteria pari a € 100,00 a cui va aggiunto l'onere per il professionista.

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

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Fabrica di Roma i beni pignorati risultano attualmente liberi da censo, livello e uso civico come dichiarato nel CDU (**ALL.10**).

La presenza del livello, essendo il concedente un privato, la Sig.ra... , non risulta nel Certificato di Destinazione urbanistica.

Il livello, annotato tra i diritti e oneri reali nella visura catastale storica risalente al 1982, non compare nell'atto dove viene compravenduto il "relietto di terreno" libero da ogni peso o vincolo (**ALL.4**).

Il Sig. ... acquista la proprietà del terreno e a seguire gli atti di compravendita del 2005 e del 2007 riportano la vendita dell'intera proprietà.

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non esistono spese condominiali, il fabbricato è unifamiliare.

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

In relazione al numero di Foglio catastale e alla loro contiguità è possibile vendere i beni raggruppandoli in un unico lotto.

19) dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei

nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà ciascuno per 1/2 del Sig. ... e della Sig.ra ..., coniugati in regime di comunione dei beni.

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

I beni sono liberi e in stato di abbandono.

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

I beni non sono occupati dal debitore o da soggetti terzi. I beni risultano liberi.

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

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

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

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Nell'atto del 27/11/1974 Repertorio n.75077 Notaio Collosi Giuseppe di Velletri i Sig.ri ... e ... acquistano l'utile dominio (**ALL.2**) che poi nell'atto Notaio Togandi Giuseppe di Orte in data 16/03/1982 Repertorio 20220/11842 rivendono al Sig. ... come proprietà (**ALL.4**).

Gli unici modi per estinguere il livello e conseguire la proprietà sono l'affrancazione (giudiziale o stragiudiziale) individuando l'avente diritto (del concedente) che deve provare il suo titolo, o l'usucapione per *interversio possessionis*, cioè il livellario può usucapire il dominio diretto purchè abbia mutato il titolo del suo possesso e il decorso del termine per la dichiarazione di usucapione parte dall'atto di interversione del possesso.

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato

praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

I cespiti si trovano in stato di abbandono.

Il fabbricato ha subito una ristrutturazione ormai datata, probabilmente all'epoca della penultima compravendita e non è in buono stato.

Il terreno ha bisogno di manutenzione per il taglio di erba e arbusti e soprattutto per liberarlo da molti oggetti che sono stati abbandonati.

LOTTO UNICO

Comune di Fabrica di Roma Via San Rocco Foglio 9				
Destinazione	Mq	Valore OMI/VAM €/mq	Coefficiente %	Valore di stima €
Particella 194 categoria A/3		900,00 - 1200,00		
Abitazione	56,10	1000,00	50	28.050,00
Balcone	5,50	1000,00	25	1.375,00
Area esterna (pertinenza)	70,90	1000,00	10 fino a mq 25, oltre 2	3.418,00
Cantina	29,60	1000,00	20	5.920,00
TOTALE				38.763,00
Particella 694 seminativo arborato 2	188,00	1,50		282,00
TOTALE				39.045,00

Oneri di regolarizzazione			
Destinazione	Sanzione €	Diritti di segreteria €	Totale €
Accertamento di conformità	1.500,00	100,00	1.600,00

Agli oneri di regolarizzazione va aggiunta la prestazione professionale.

Deve essere richiesta la SCA con diritti di segreteria pari a Euro 100,00 a cui va aggiunta la prestazione professionale.

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

Si è proceduto alla stima degli immobili tramite il metodo comparativo del valore di Mercato.

I valori di mercato dei beni sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alle zone, considerando i valori OMI per il fabbricato e i valori agricoli medi (VAM) dell'Agenzia dell'Entrate riferite all'anno 2019 per il terreno.

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

Le agenzie consultate sono:

1. Anselmi Immobiliare, Via Giovanni XXIII, 59 Civita Castellana.
2. Tecnocasa, Via Roma 73, Fabrica di Roma.
3. Immobiliare Funari, Via Roma 37, Fabrica di Roma.

Il valore di abitazioni con un livello normale di manutenzione varia da un minimo di € 900,00 a un massimo di € 1200,00.

Al valore dell'abitazione è stato applicato un coefficiente di vetustà (coefficiente 0,50).

Il valore del terreno secondo i valori agricoli medi (VAM) dell'Agenzia dell'Entrate è pari a € 0,97 al mq, ma in linea con i valori di mercato gli è stato dato un valore pari a 1,50 al mq.

LOTTO UNICO.

Foglio 9 Particella 194 e 694

Valore di stima

€ 39.045,00 (Euro trentanovemilaquarantacinque/00)

Decurtazione

€ 1.600,00 (Euro milleseicento/00)

Valore totale a base d'asta

€ 37.445,00 o meglio € 37.000,00 (Euro trentasettemila/00)

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

Gli immobili sono localizzati a Fabrica di Roma, comune che dista circa km 24 da Viterbo, circa km 25 dal Lago di Vico e circa km 50 da Roma.

I prezzi degli immobili negli ultimi tre mesi sono sostanzialmente in calo (-4,10%).

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

Non esiste contratto di locazione. L'immobile è di proprietà degli esecutati ed è in stato di abbandono.

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

- ALLEGATO 1 - Visure Storiche
- ALLEGATO 2 - Atto notaio Collosi Giuseppe di Velletri n.75077
- ALLEGATO 3 - Atto notaio Togandi Giuseppe di Orte n.18227
- ALLEGATO 4 - Atto notaio Togandi Giuseppe di Orte n.20220
- ALLEGATO 5 - Atto notaio Togandi Giuseppe di Orte n.20221
- ALLEGATO 6 - Atto notaio D'Alessandro Luciano di Viterbo Repertorio n.448956
- ALLEGATO 7 - Atto notaio Giardino Furio di Montefiascone Repertorio n.98508
- ALLEGATO 8 - Visure ipotecarie
- ALLEGATO 9 - Mappe catastali
- ALLEGATO 10 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 11 - Certificato di residenza e Stato Civile
- ALLEGATO 12 - Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 13 - Planimetria catastale e stato attuale
- ALLEGATO 14 - DIA prot. n.5790 del 17/07/2001 e SCIA prot. n.8602 dell'8/10/2010
- ALLEGATO 15 - Foto

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

Viterbo, lì 29 maggio 2020

Il C.T.U.
Arch. Francesca Pontani