

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. ANTONINO GERACI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 292/2018**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**ARCH. FRANCESCA PONTANI**

**Versione privacy**



## **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 16/07/2020 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 Bassano Romano (VT), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18 Particella 474 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 8,5 vani Superficie catastale Totale mq 234, Totale escluse aree scoperte mq 234, Rendita Euro 1.207,22 Indirizzo Strada Vicinale Pianamola snc piano S1-T-1 Proprietà di ... nato a ROMA il ... C.F. ...

L'incarico è stato revocato al precedente esperto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonino Geraci per il mancato deposito della perizia.

Per la consegna dell'operazione peritale non è stato concesso un termine. Viene considerato comunque un termine di giorni novanta dal conferimento dell'incarico per il giorno 14/10/2020.

E' stata richiesta una proroga di trenta giorni, concessa, per la consegna dell'operazione peritale per il giorno 13/11/2020.

L'udienza è fissata l'11/03/2021 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 dell'immobile contenuti nel pignoramento con i dati desunti dalla visura catastale storica.

**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 al bene pignorato con la segnalazione dei frazionamenti e delle variazioni catastali.

La particella oggetto dell'esecuzione è la particella 474 del Foglio 18.

La particella 474 deriva dalla particella 311 del foglio 18 con costituzione del 25/10/2005.

Con atto di compravendita del 12/08/1998 Repertorio n.17002 notaio Giorgio Imparato di Vetralla il Sig. ... acquista dalle Sig.re ..., (Roma, ... C.F. ...) e ... (Roma, ... C.F. ...) la piena proprietà del terreno agricolo riportato nel N.C.T. alla partita 7510 del Foglio 18 Particella 311 **(ALL.2)**.



Con atto di compravendita del 23/10/1993 Repertorio n.37089 notaio Ventriglia F. di Civita Castellana le Sig.re ... e ... acquistano in parti uguali e pro-indiviso dai Sig.ri ... (Mazzarini, ...) e ... (Plati, ...) il terreno (**ALL.3**).

Il terreno era pervenuto ai Sig.ri ... e ... con atto Notaio Pennacchio Giovanni di Roma in data 12/01/1980 rep. 82835. In questo atto La Sig.ra ... (Roma, ...) vende omettendo la presenza sul terreno del livello a favore dell'Università Agraria di Bassano Romano.

Nell'atto, immediatamente antecedente, notaio Talani di Roma Repertorio n. 61585/15304 in data 30/03/1977 i proprietari si dividono l'appezzamento di terreno attribuendosi delle porzioni. Nell'art. 1 di tale atto vengono assegnati i rispettivi terreni ai comproprietari e alla Sig.ra ... viene attribuito il terreno Foglio 18 Particella 311 mentre all'art. 3 comma c) si legge: "*i dividendi garantiscono e si danno reciprocamente atto che le porzioni immobiliari assegnate sono libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi e oneri e gravami di qualsiasi genere fatta solo eccezione per il livello a favore dell'Università Agraria di Bassano Romano*".

**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.4**).

ISCRIZIONE del 17/09/2010 - Registro Particolare 2942 Registro Generale 15659 Pubblico Ufficiale DE CORATO RICCARDO Repertorio 90406/27298 del 14/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti correlati:

1. Annotazione n.1533 del 06/08/2013 (RIFORMA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DI MUTUO EROGATO)

ISCRIZIONE del 18/09/2011 - Registro Particolare 336 Registro Generale 2449 Pubblico Ufficiale DE CORATO RICCARDO Repertorio 91134/27828 del 08/02/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI GARANZIA

TRASCRIZIONE del 04/05/2016 - Registro Particolare 4667 Registro Generale 6209 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 391 del 04/03/2016 ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 16/01/2019 - Registro Particolare 454 Registro Generale 571 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 1705 del 05/11/2018 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.5**).

**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 e il certificato di residenza sono stati acquisiti. Il certificato attesta che il Sig. ... risulta coniugato in data 21/05/1994 (**ALL.6**).

L'esecutato è un imprenditore ed è stata acquisita la visura camerale (**ALL.7**).

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

Il primo sopralluogo, come documentato dal verbale di primo accesso, è avvenuto in data 18/04/2019 alla presenza del Custode, del Sig. ... e del precedente CTU (**ALL.8**).



Si è reso necessario un secondo e un terzo sopralluogo avvenuto il giorno 09/09/2020 e il giorno 09/11/2020 alla presenza del Sig. ... e della sottoscritta per prendere visione dell'immobile (**ALL.9**). Il cespite oggetto dell'esecuzione si trova fuori il centro abitato del Comune di Bassano Romano, in località Pianamola, sulla Strada provinciale per Trevignano.

La particella 474 confina con Strada Comunale per Trevignano e con le particelle 312, 397, 316 e 13. Dal sopralluogo si riscontra che il fabbricato non è completamente ultimato.

L'area è interamente recintata con muretto e cancello sia pedonale che carrabile direttamente sulla Strada provinciale per Trevignano mentre gli altri lati sono delimitati con rete metallica.

L'area su cui insiste il fabbricato ha una superficie di circa mq 5170,00. Il giardino presenta una grande quantità di arbusti e rovi oltre a piante di castagno e nocciole. Ha un andamento declivante. E' presente un cavallo stanziale.

Il fabbricato è un edificio unifamiliare e si sviluppa su tre piani. Il piano seminterrato del fabbricato principale è allo stato grezzo. Ha una superficie di circa mq 110,00, ha un portico di circa mq 9,10 che ne evidenzia l'accesso, non presenta infissi di alcun genere, solamente una porta all'interno che garantisce la separazione del corpo scala dell'abitazione con l'esterno. Accanto sono presenti due volumi, un magazzino di circa mq 33,40 con una altezza di m 2,80 il cui solaio all'estradosso (lastrico solare) risulta calpestabile e accessibile dal portico del piano terra e una tettoia, di circa mq 29,30 con tetto in legno e una altezza media di circa m 3,10 in cui è stato ricavato un altro piccolo magazzino di circa mq 7,20. Accanto al magazzino c'è una rampa di scale totalmente esterna che permette il collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato.

Il piano terra del fabbricato esternamente presenta la porta di accesso blindata (priva di pannellatura interna) e le finestre ma il portico è privo di pavimentazione. Internamente è presente la pavimentazione dei vari ambienti ma mancano le porte, il rivestimento della scala, i rivestimenti dei bagni e i sanitari, mentre la vasca e i piatti doccia sono stati posizionati. Ha una superficie di circa mq 71,10 suddivisi in cucina, soggiorno, bagno e una camera con un vano tecnico mentre il portico ha una superficie di circa mq 50,60.

Il piano primo ha due camere, due bagni e un disimpegno con una superficie complessiva di circa mq 39,90. E' presente un balcone di mq 12,10 privo di parapetto frontale e di pavimentazione.

Le finestre sono in legno con vetrocamera con grate al piano terra e persiane blindate al piano primo con la predisposizione per l'allarme.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento con l'integrazione della predisposizione per i termoarredi nei bagni e la presenza di un termocamino in soggiorno.

L'approvvigionamento dell'acqua è garantito dalla presenza di un pozzo ad una profondità di circa 140 metri con un serbatoio per riserva di acqua posizionato nel magazzino al piano interrato.

Lo smaltimento delle acque è garantito dalla presenza di una fossa biologica.

Una cisterna posizionata accanto al fabbricato, ma non visibile perché coperta da rovi, garantisce la raccolta delle acque piovane.

E' presente la predisposizione per l'impianto fotovoltaico.

- 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.10**).

Il Sig. ... ha acquistato il terreno con il progetto approvato e dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale risultano piccole difformità che consistono nel vano w.c. del piano terra che è stato destinato a vano tecnico e nella posizione di una porta con modifica del tramezzo nel piano primo.

***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;***

La porzione appartenente al debitore corrisponde all'immobile 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, presentata in data 15/10/2005, risulta regolarmente compilata e aggiornata con piccole difformità rispetto allo stato attuale. L'immobile ha una procedura di condono ancora non conclusa.

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

Lo strumento Urbanistico comunale è il PRG del Comune di Bassano Romano.

La particella ricade 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;***

All'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano risulta la Concessione Edilizia n.83/1994 intestata alle signore ... e ... (**ALL.11**).

Il Sig. ... il 12/08/1998 ha acquistato il terreno con la concessione edilizia approvata e il 12/12/1998 chiede la voltura della concessione mentre il 27/02/1999 chiede la proroga di concessione (**ALL.12**).

La DIA n. 20 del 2000 denuncia l'inizio dei lavori della recinzione sul confine del terreno (**ALL.13**).

A febbraio 2003 viene consegnato allo Sportello Unico per l'Edilizia il fine dei lavori autorizzati con la Concessione n.83/1994.

La dichiarazione di agibilità non risulta presentata.

Sono presenti difformità rispetto al progetto presentato, oggetto di un condono richiesto in data 10/12/2004 ma ancora non concluso.

Le difformità consistono in cambio di destinazione d'uso del piano terra inizialmente adibito a rimessaggio agricolo, modifica dei prospetti, la costruzione di un piccolo volume come centrale termica, la costruzione di un vano tecnico a destinazione magazzino e di una tettoia per ricovero autovetture.

***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 sul bene oggetto dell'esecuzione è presente una istanza di condono richiesta secondo la legge 326/2003 presentata dal Sig. ... in data 10/12/2004 per cambio di destinazione d'uso del piano terra da agricolo a residenziale, realizzazione di una tettoia per ricovero autovetture, varianti prospettiche e realizzazione di un volume tecnico.

Per conseguire il titolo in sanatoria la spesa complessiva, secondo il calcolo eseguito dall'Istruttore tecnico del comune, comprensiva degli oneri concessori (2° e 3° rata), dell'oblazione (2° e 3° rata più la maggiorazione del 10%) e marche da bollo, risulta di € 5134,27, con riserva di conguaglio a seguito della presentazione di elaborati di progetto, relazione tecnica, certificato di idoneità statica, progetto di smaltimento dei liquami, autorizzazione geologica in sanatoria e documenti comprovanti la proprietà e la regolarità catastale (**ALL.14**). Il condono risulta concesso nel momento in cui il Comune concede la concessione in sanatoria. A tale spesa va aggiunto l'onere per il professionista.

Dovrà successivamente 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 € 70,00 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'Università Agraria di Bassano Romano il terreno su cui è stato costruito il fabbricato è stato legittimato con il n. 166 di quota a favore del Sig. Espositi Agostino fu Giacomo con Decreto Commissariato Liquidazione degli Usi Civici in Roma in data 20/03/1939 (**ALL.15**).

La presenza del livello non compare negli ultimi atti di compravendita dal 1980 ad oggi ma viene rilevato nell'atto del 1977 in cui i comproprietari si attribuiscono le varie porzioni immobiliari garantendo che sono liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, oneri e gravami di qualsiasi genere e indicando il livello a favore dell'Università Agraria di Bassano Romano.

Eseguita ispezione ipotecaria nel periodo intercorrente tra i due atti, cioè dagli anni 1977 al 1980, non risulta nessuna affrancazione dal livello.

Essendo il concedente un ente pubblico il livello può essere affrancato con un costo complessivo di € 431,60 così ripartite: € 10,00 per canoni, € 51,60 per capitale di affrancazione e € 370,00 per spese di istruttoria (**ALL.16**).

***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.***

Il bene è vendibile 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.**

Il bene oggetto del pignoramento è di proprietà del Sig. ...

- 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.**

Il bene oggetto del pignoramento è libero ma non abitabile.

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

Il bene non è occupato dal debitore o da soggetti terzi. Il bene è ancora in fase di costruzione.

- 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. Esiste il vincolo idrogeologico.

Il terreno è stato legittimato con Decreto Commissariato Liquidazione degli Usi Civici in Roma in data 20/03/1939. Sul terreno esiste il livello a favore dell'Università Agraria di Bassano Romano e per estinguerlo è necessario procedere all'affrancazione con un costo pari a € 431,60 (**ALL.16**).

- 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;**

Il fabbricato è in fase di ultimazione.

Le opere non ancora realizzate e necessarie per rendere abitabile il piano terra e il primo piano sono i pavimenti del portico e del lastrico solare esterno, i rivestimenti e i sanitari dei bagni, il rivestimento delle scale, le porte interne, il pannello di rivestimento interno della porta blindata, opere di



completamento dell'impianto elettrico e termico, la tinteggiatura, i parapetti del balcone e del lastrico solare.

Nel piano seminterrato opere necessarie sono gli infissi, le porte basculanti e finestre, gli intonaci e la tinteggiatura oltre che il completamento dell'impianto elettrico.

Il terreno ha bisogno di manutenzione per il taglio di erba e arbusti e rovi.

La superficie del magazzino presente nella tettoia si ritiene opportuno non inserirla nei calcoli non essendo oggetto del condono (è presente un solo magazzino) ma considerarla come parte della tettoia. Altresì viene considerata la superficie della centrale termica perché vano tecnico.

Il valore di mercato del bene è stato calcolato in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alla zona, considerando i valori OMI per il fabbricato dell'Agenzia dell'Entrate riferite all'anno 2019.

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

Il valore di ville e villini con un livello normale di manutenzione varia da un minimo di € 900,00 a un massimo di € 1.200,00.

Si è scelto il valore pari al € 1100,00 al mq per la presenza della pratica di condono non ancora conclusa.

#### LOTTO UNICO

Comune di Bassano Romano Loc. Pianamola Foglio 18				
Destinazione	Mq	Valore OMI/VAM €/mq	Coefficiente %	Valore di stima €
Particella 474 cat. A/7		900,00 - 1200,00		
Abitazione	117,50		100	117.500,00
Balcone e Lastrico solare	71,30		25 fino a mq 25, oltre 10	11.968,00
Portico Piano T e Piano S	59,70	1100,00	35 fino a mq 25, oltre 10	13.442,00
Magazzino e Tettoia	146,50		20	32.230,00
Centrale termica	2,60		15	429,00
Area esterna	5.160,00		10 fino a mq 25, oltre 2	115.720,00
<b>TOTALE</b>				<b>303.039,00</b>

Oneri di regolarizzazione	
Destinazione	Totale €
Affrancazione livello	431,60
Procedura condono	5.134,27
Segnalazione certificata agibilità	70,00
<b>TOTALE</b>	<b>5.635,87</b>

Agli oneri di regolarizzazione va aggiunta la prestazione professionale.

Deve essere richiesta la SCA con diritti di segreteria pari a Euro 70,00 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](http://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;**

L'unità immobiliare pur essendo in una fase molto avanzata di costruzione manca di alcune opere di rifinitura. Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate.

Ogni categoria di opera da realizzarsi ha un corrispondente coefficiente di svalutazione.

Coefficiente di svalutazione opere da eseguire	
Descrizione dell'opera	Coefficiente
Intonaci interni	0.960
Pavimenti	0.915
Rivestimenti	0.975
Porte	0.910
Tinteggiatura	0.950
Impianto elettrico di chiusura	0.985
Impianto di riscaldamento elementi	0,970
Impianto idro-sanitario sanitari	0.960

Moltiplicando tra loro tutti i singoli coefficienti si ottiene un valore K chiamato Coefficiente globale di Completamento.

$$K = 0.679 (0,960 \times 0,915 \times 0,975 \times 0,910 \times 0,950 \times 0,985 \times 0,970 \times 0,960)$$

Moltiplicando il Valore di mercato dell'immobile come se fosse regolarmente terminato per tale coefficiente globale di completamento si ottiene il reale Valore della costruzione non ancora terminata.

Valore terminato €		Coefficiente svalutazione		Valore Costruzione €
303.039,00	x	0.679	=	<b>205.763,48</b>

**LOTTO UNICO.**

**Foglio 18 Particella 474**

**Valore di stima**

**€ 205.763,48 (Euro duecentocinquemilasettecentosessantatre/48)**

**Decurtazione**

**€ 5.635,87 (Euro cinquemilaseicentotrentacinque/87)**

**Valore totale a base d'asta**

**€ 200.127,61 o meglio € 200.000,00 (Euro duecentomila/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;**

Il bene è localizzato a Bassano Romano, comune che dista circa km 34 da Viterbo, circa km 20 dal Lago di Vico e circa km 23 dal lago di Bracciano.

Il prezzo al metro quadro degli immobili residenziali in vendita a Bassano Romano nell'ultimo anno ha subito una diminuzione del 3,96%.

L'immobile è una casa unifamiliare con giardino di pertinenza in campagna e data la sua consistenza e le sue caratteristiche potrebbe essere collocata facilmente nel mercato.

**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 dell'esecutato e non è abitato perché ancora in fase di costruzione.

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 - Visure Storiche



- ALLEGATO 2 - Atto notaio Imparato Giorgio di Vetralla n.17002
- ALLEGATO 3 - Atto notaio Ventriglia Fausto di Civita Castellana n.37089
- ALLEGATO 4 - Visure ipotecarie
- ALLEGATO 5 - Mappe catastali
- ALLEGATO 6 - Certificato di residenza e Stato Civile
- ALLEGATO 7 - Visura Camerale
- ALLEGATO 8 - Verbale primo accesso
- ALLEGATO 9 - Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 10 - Planimetria catastale e stato attuale
- ALLEGATO 11 - Concessione edilizia 83/1994
- ALLEGATO 12 - Voltura concessione e proroga
- ALLEGATO 13 – DIA n. 20/2000
- ALLEGATO 14 - Pratica condono
- ALLEGATO 15 - Legittimazione e quota affrancazione
- ALLEGATO 16 - Foto

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

Viterbo, lì 13 novembre 2020

Il C.T.U.  
Arch. Francesca Pontani

