

TRIBUNALE DI VITERBO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da

Unione Banche Italiane S.p.A.

contro

R.G.E. 56/2018

Giudice: Dott. Antonino Geraci

ELABORATO PERITALE

del 18/02/2019

*Tecnico incaricato: Dottor Geometra Alessandro Maria Bertollini
Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al N. 1196
Iscritto all'Albo del Tribunale di Viterbo
CF: BRTLSN70M13M082G
Con studio in Viterbo (VT) Via dei Monti Cimini, 4
Telefono: 0761379004
Email: alessandro.bertollini8@gmail.com
Email (pec): alessandro.maria.bertollini@geopec.it*

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 56/2018, UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A. contro -----;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato il sottoscritto Alessandro M. Bertollini, geometra laureato, con studio in Viterbo, Via dei Monti Cimini n.4, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidando allo stesso la risposta ai quesiti così come riportati sul decreto di fissazione udienza.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato la completezza dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario nominato Avv. Alessandri Paola, convocava la parte al fine di effettuare l'identificazione del bene.

Alla convocazione fissata per il giorno 11/10/2018 si effettuava il sopralluogo sui beni pignorati alla presenza del Custode, del sottoscritto e del signor ----- in qualità di esecutato. In prima istanza si è verificata la corrispondenza degli appartamenti, situati in:

- Viale Verentana n. 93, piano terra - primo;
- Viale Verentana n. 94/A, piano terra;
- Viale Verentana n. 93, piano primo;

successivamente ci si è spostati sui terreni pignorati, così come riportato sul verbale di sopralluogo.

Immediatamente dopo aver portato a compimento tutte le opportune indagini (presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la CC.RR.II., l'Archivio Notarile, ecc.), sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo d'ufficio e delle risultanze ottenute con la ricognizione compiuta in loco, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico ex articolo 568 C.P.C..

ELENCO DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dal verbale di pignoramento, emerge che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni immobili:

Esecuzione Immobiliare N°56/2018 R.G.

- ⇒ Sentenza trascritta al n. 133 del 29/07/2010 ai nn. 13434 Reg. Gen. e nn. 8931 Reg. Part. presso l'Agenzia del Territorio di VITERBO
- ⇒ Atto di pignoramento dell'immobile notificato il 01/03/2018 e restituito dagli Uffici Giudiziari di VITERBO il successivo 05/03/2018 e iscritto a ruolo in data 05/03/2018
- ⇒ *Diritti di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1, spettanti al debitore signor ----- -, nato ----- il ----- c.f. -----; sui seguenti beni oggetto dell'esecuzione:*

TERRENI

Fg.	Part	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	PROPRIETA'
54	403	SEMINATIVO	4	100	€ 0,21	€ 0,10	1/2 ----- 1/2 COLAZZA Fernanda
54	1016	SEMINATIVO	3	420	€ 1,63	€ 0,65	1/2 ----- 1/2 COLAZZA Fernanda

FABBRICATI

Fg.	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Indirizzo	PROPRIETA'
54	328~332/2	-	A/4	1	2,5 vani	€ 99,42	T-1	Via Verentana 93	1/1 ----- -
54	331	1	A/5	2	1,5 vani	€ 44,16	T	Via Verentana 94/A	1/1 ----- -
54	330~331/2	-	A/5	2	1,5 vani	€ 44,16	1	Via Verentana 95	1/1 ----- -

VERIFICHE PRELIMINARI, CONTROLLO DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISCONTRO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente, di quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalla certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore dedotti dagli atti di provenienza con il quale è divenuto proprietario.

RISPOSTE AI QUESITI

1. Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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;

Dall'analisi della documentazione, lo scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare che sulla Nota di Accompagnamento per l'Iscrizione a Ruolo della procedura viene erroneamente riportato che i terreni siano di piena proprietà del sig. -----, quando invece dalle visure catastali aggiornate risultano ½ intestate al signor ----- ed ½ alla signora Colazza Fernanda ex moglie dell'esecutato, comunque in regime di separazione dei beni. Alla presente si allega atto [ante-ventennale](#).

Per quanto riguarda gli altri atti inerenti gli immobili pignorati, sono state fatte le richieste ai notai interessati, appena in possesso verranno allegate alla presente perizia, comunque entro i trenta giorni (29/01/2019), prima dell'udienza.

2. Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Catasto accertando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento.

[Visure aggiornate al 18/10/2018](#)

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;

Di seguito nella tabella verranno riportati tutti i passaggi di proprietà rispettivamente di ogni particella:

Foglio	P.IIa	Sub	Tipologia	Indirizzo	Proprietà	PASSAGGI PROPRIETA'
54	328~332	2	Fabbricato	Via Verentana 93	1/1 -----	Compravendita n.8353.1/1993 Compravendita n.1253.1/2002 Sentenza per divisione n.8931.1/2010
54	332~331	1	Fabbricato	Via Verentana 95	1/1 -----	Atto Pubblico n.46358 del 21/07/1987 Compravendita n.1253.1/2002 Sentenza per divisione n.8931.1/2010
54	331	1	Fabbricato	Via Verentana 94/A	1/1 -----	Atto Pubblico n.46358 del 21/07/1987 Compravendita n.1253.1/2002 Sentenza per divisione n.8931.1/2010
54	403		Terreno		1/2 ----- 1/2 COLAZZA Fernanda	Atto Pubblico n.46358 del 21/07/1987 Compravendita n.1253.1/2002
54	1016		Terreno		1/2 ----- 1/2 COLAZZA Fernanda	Denuncia Causa Morte n.248 del 07/05/1971 Atto Pubblico n.4835 del 01/06/1982 Atto Pubblico n.49034 del 16/10/1993 Atto Pubblico n.61535 del 29/01/2002

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

Alla presente si allega [ispezione telematica](#) inerente gli immobili oggetto della presente procedura.

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.

Allegata alla presente la [mappa catastale](#) della zona dove insiste l'immobile oggetto della presente perizia. Per quanto riguarda il Certificato di Destinazione Urbanistica, se ne produrrà copia appena il Comune espleterà la procedura e comunque entro i trenta giorni prima dell'udienza.

6. Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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).

Alla presente si allega estratto di matrimonio.

7. Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.

Fabbricati

Le unità immobiliari interessate dal presente pignoramento, si trovano nel comune di Montefiascone (VT), in Via Verentana, ai numeri:

- A. 93 - piano terra e primo
- B. 94/A - piano terra
- C. 95 - piano primo

Le unità, in ordine di numero civico sopra riportato, sono così composte:

- A. Cucina/ingresso, piccolo locale di deposito da ristrutturare come del resto tutto l'immobile, camera al piano primo (sopra il soggiorno);
- B. Soggiorno;
- C. Piano superiore così composto:
 - 1. Corridoio;
 - 2. Wc;
 - 3. Camera da letto.

e wc mai realizzato al piano primo e magazzino al piano terra, anch'esso mai realizzato.

Catastalmente, le unità immobiliari, sono così riportate (tenere in considerazione che insistono sul medesimo foglio 54 del Comune di Montefiascone):

- A. P.Illa 328 ~ P.Illa 332 sub. 2
- B. P.Illa 331 sub. 1
- C. P.Illa 330 ~ P.Illa 331 sub. 2

L'appartamento è inserito all'interno di un contesto sub-urbano, in Via Verentana, una traversa della Strada Le Mosse, via di comunicazione principale della frazione del Comune di Montefiascone (VT); composto da un piano terra dove vi sono la cucina ed il salotto e da un piano primo, dove vi sono le due camere ed un bagno; tutto il piano superiore dell'immobile, tranne il bagno, è ancora allo stato grezzo, come si evince dalle foto allegate.

Il bene oggetto di stima ha le caratteristiche degli immobili degli anni settanta ed è realizzato in muratura.

Anche le scale sono ancora allo stato grezzo, le quali, come si nota dal confronto con il progetto, sono state realizzate dalla parte opposta della sala. Le pareti sono tutte intonacate, mentre il bagno è in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono assenti. Il bagno ha una dotazione standard con cabina doccia, ma allo stato grezzo.

L'appartamento confina a nord con la p.Illa 336, a est con la p.Illa 338, a sud con la strada ed a ovest con un piccolo piazzale; ognuno di questi confini rientra nello stesso foglio dell'immobile.

Terreni

Il compendio pignorato si trova nel comune di Montefiascone (VT), Foglio 54, adiacente alle proprietà dei fabbricati, in località Le Mosse, ha una estensione totale di 520mq (5a 20ca), suddivisi nelle seguenti particelle:

- Seminativo 100 mq Particella 403

- Seminativo 420 mq Particella 1016

Sono facilmente raggiungibili dal capoluogo di provincia percorrendo la S.P.7 direzione Marta e svoltando sulla S.P. 8 denominata "Verentana", che permette di arrivare direttamente alla suddetta località, dove vi sono i beni della presente esecuzione.

Come si evince dalla foto aerea allegata, il terreno è delimitato a nord ed a est dalla strada, a est dalla p.lla 1296 ed a sud dalla p.lla 1017; tutti i beni confinanti ricadono nello stesso foglio dei terreni pignorati. Viste lo stato attuale del compendio pignorato e della conformità finale (rispetto ai lavori effettuati), i terreni non avrebbero nessun mercato se si supponesse un ulteriore lotto inerente esclusivamente le due particelle di seminativo, si è così optato all'identificazione di un solo lotto.

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

Il pignoramento è conforme allo stato attuale del bene.

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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

Dalle visure risultano tre differenti fabbricati, un A/4 e due A/5, ma catastalmente risulta solamente una planimetria associata all'immobile identificato con il foglio 54, p.lla 332, sub 2 graffata con la particella 328, via Verentana n.93, piano: T-1; gli altri due immobili, foglio 54, p.lla 330 graffata con foglio 54, p.lla 331 sub 2 via Verentana n.95, piano 1, e l'immobile identificato al foglio 54, p.lla 331, sub 1, via Verentana n.94/A, piano T. Questi ultimi due immobili sono di categoria A/5, tale categoria non è più presente tra le categorie catastali, di conseguenza si dovrà effettuare un aggiornamento catastale.

Viste le numerose difformità si riportano di seguito i raffronti grafici suddivisi nelle seguenti planimetrie:

- [STATO ANTE-OPERAM da progetto riferito alla C.E. n.199 del 06/07/2002;](#)
- [PROGETTO da C.E. n.199 del 06/07/2002;](#)
- [STATO ATTUALE da rilievo del 11/10/2018;](#)
- [DIFFERENZE Progetto – Stato Attuale.](#)

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;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11. Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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;

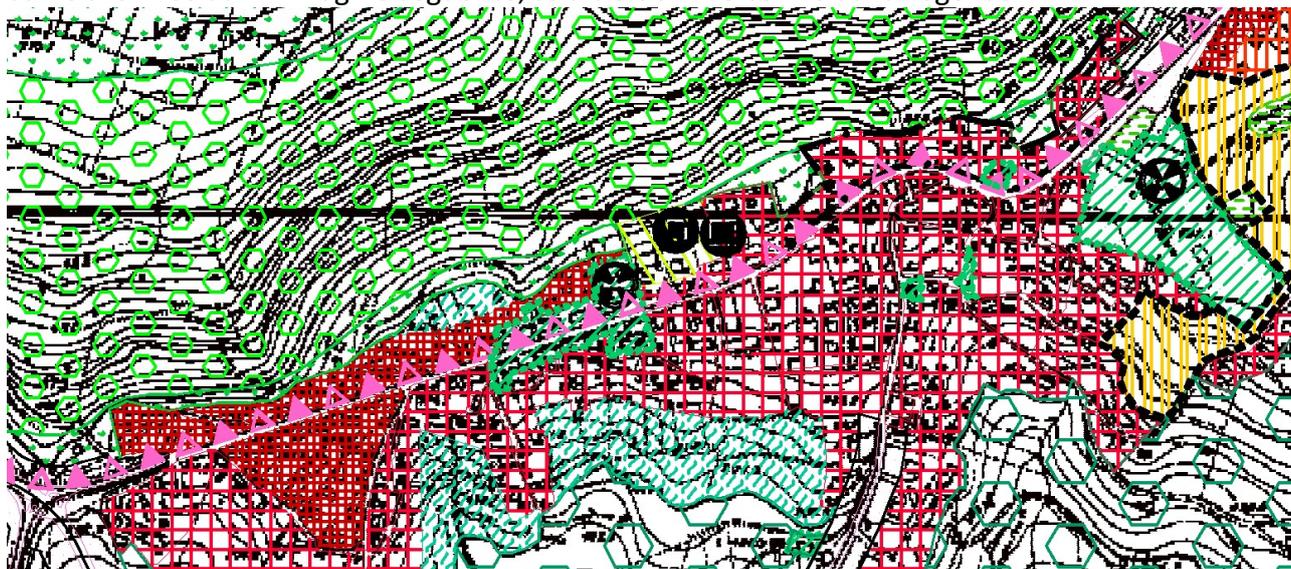
Gli immobili riguardanti il terreno, e più nello specifico la particella 1016, originariamente facevano parte di una consistenza maggiore, comprendente l'attuale particella 1017, per un totale di mq 850.

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;

L'appartamento risulta non conforme alla planimetria catastale presente negli uffici dell'Agenzia del Territorio, che però non può essere aggiornato visti i lavori effettuati non conformi al progetto presentato, lavori che prevedono oltre che diverse distribuzioni interne, anche modifiche strutturali e prospettiche dell'edificio.

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

Gli immobili interessati dalla presente perizia, in base al PRG vigente del comune di Montefiascone, ricadono in zona B, Sottozona B4 "Completamento edilizio nelle frazioni", cos' come si evince dall'immagine seguente, stralcio del PRG con relativa Legenda:



B		B0	ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE LIMITROFE AL CENTRO STORICO
		B1	CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
		B2	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
		B3	COMPLETAMENTO EDILIZIO
		B4	COMPLETAMENTO EDILIZIO NELLE FRAZIONI

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

Lo stato attuale dell'immobile NON CORRISPONDE in nessuna sua parte con le pratiche di seguito indicate:

- 1) **Richiesta concessione edilizia** per costruire, protocollata al n° 113
- 2) **Concessione edilizia** n° 199 del 16/07/2002
- 3) **Permesso di costruire** n° 20 del 27/01/2006 per rinnovo della concessione edilizia 199/02 per il completamento delle opere non ancora ultimate
- 4) **Progetto di ristrutturazione** del fabbricato n° 4322/02 del 29/10/2001 riferito alla concessione edilizia del 16/07/2002.

Dettaglio difformità:

- Per quanto riguarda l'immobile identificato al **foglio 54, p.lla 328~332/2**, sviluppatosi al piano Terra e al piano Primo, questi presenta numerose difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 199, del 06/07/2002 e alle successive pratiche, difformità appresso descritte:
 - o Al piano terra la scala di accesso al piano superiore, si trova sul lato opposto rispetto a quanto presentato con la concessione n.199 e s.m.e i., questo comporta sia una difformità urbanistica, che una difformità strutturale, inoltre al catasto è presente una vecchia planimetria del 1940 non conforme allo stato attuale. E' da rilevare che sono state realizzate due aperture, al piano terra e al piano primo, per accedere all'immobile contiguo, aperture ottenute con taglio muratura portante, così come la realizzazione di una nuova finestra. Non risultano varianti o sanatorie per la regolarizzazione delle difformità sopra riportate. **Non è presente nessuna richiesta di certificato di Agibilità.**
- L'immobile identificato al **foglio 54, p.lla 331/1, piano terra**, rispetto al progetto originario risulta difforme dato che quello che doveva essere il bagno non è stato realizzato, ma è stato demolito quello che era il locale che doveva ospitarlo; tale modifica risulta essere sanabile con richiesta di Permesso di Costruire oltre che nulla osta strutturale. Si puntualizza che non è presente nessuna planimetria all'Agenzia del Territorio, riferita a questo immobile. **Non è presente nessuna richiesta di certificato di Agibilità.**
- L'immobile identificato al **foglio 54, p.lla 330~331/2 piano primo** presenta differenze sia interne, diversa distribuzione mediante realizzazione di nuova tramezzatura, che esterne:

giudice: Dott. Antonino Geraci
tecnico incaricato: Dott. Alessandro M. Bertolini

non è stato realizzato il balcone previsto in progetto. Si puntualizza che non è presente nessuna planimetria all'Agencia del Territorio, riferita a questo immobile. **Non è presente nessuna richiesta di certificato di Agibilità.**

E' utile sottolineare che le tre unità immobiliari sono tali solo sulla carta, dato che la loro attuale conformazione, generata dai lavori effettuati nell'arco del tempo in base alle autorizzazioni richieste e sopra riportate, hanno modificato gli immobili, rendendoli praticamente un unico edificio cielo-terra, non vendibile separatamente.

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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono presenti istanze di condono inerente le difformità riscontrate.

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

Gli immobili non sono gravati da censo, da livello o uso civico.

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

L'immobile non è subordinato all'Amministrazione di Condominio.

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

Vista la natura dei beni pignorati, il sottoscritto CTU vede la necessità di non suddividere gli stessi in lotti.

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

La quota di proprietà dell'esecutato è pari ad 1/1 per ogni fabbricato oggetto di pignoramento; i terreni, hanno invece una quota pari ad 1/2, entrambi in regime di comunione dei beni, cointestati alla sig.ra COLAZZA Fernanda, nata a Roma (RM) il 23/03/1948 c.f.: CLZ FNN 48C68 H501 C. Non si vede la necessità di effettuare frazionamenti per definire nuovi confini.

20. 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; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile risulta libero.

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

Non si presenta nessuna delle condizioni sopra riportate, comunque il valore locativo è riportato sulla tabella seguente.

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 e 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);

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge.

23. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

L'immobile non è subordinato all'Amministrazione di Condominio.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli appartamenti si è desunto il valore dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Quotazioni immobiliari da qui sono stati ricavati i seguenti valori:

Registro Generale Esecuzione N. 56/2018
promossa da: U.B.I. S.p.A.

Fg.	Part	Sub.	Categoria	Cons.	Piano	Indirizzo	Sup. LORDA	INC.	SCV	Valore Unitario			Valore medio	Valore medio Totale	QUOTA PROPRIETA'	VALORE LOCATIVO
										€	€	€				
54	328~332	2	A/4 appartamento	2,5 vani	T-1	Via Verentana 93	mq	%	mq	€/mq			€	€	1/1 ----- -----	€/mq 2mese
										OMI	BI	IMM				
			Pranzo				29.08	100	29.08							
			Camera				25.52	100	25.52							
Sommano									54.60	€500	€440	€435	€458	€25.007	€25.007	€1.310
54	330~331	2	A5 appartamento	1,5 vani	1	Via Verentana 95	mq	%	mq	€/mq			€	€	1/1 ----- -----	€/mq 2mese
										OMI	BI	IMM				
			Camere				12.89	100	12.89							
			Bagno				9.41	100	9.41							
			Disimpegno				1.75	100	1.75							
Sommano									24.05	€500	€440	€435	€458	€11.015	€11.015	€577
54	331	1	A/5 appartamento	1,5 vani	T	Via Verentana 94/A	mq	%	mq	€/mq			€	€	1/1 ----- -----	€/mq 2,8mese
										OMI	BI	IMM				
			cucina				24.19	100	24.19							
Sommano									24.19	€500	€440	€435	€450	€10.886	€10.886	€581
Valore Totale Fabbricato												€46.908	€46.908			

Per la determinazione del valore dell'immobile si è provveduto a determinare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV), cioè la somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, che rappresenta un parametro oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

TERRENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, si è reso necessario determinare sia un Valore Agricolo Medio, desunto dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento del 2017) e dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo (ultimo aggiornamento secondo semestre 2017), specificando che:

"I prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione."

Foglio - Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	V.A.M. €/Ha	V.A. €.	QUOTA DI PROPRIETA'	PROPRIETA'
Montefiascone						
54- 403	SEMINATIVO	100	9.800	98	98	1/2 ----- 1/2 COLAZZA Fernanda
54 - 1013	SEMINATIVO	420	9.800	411.6	411.6	1/2 ----- 1/2 COLAZZA Fernanda
				€509.6	€254.8	

giudice: Dott. Antonino Geraci
tecnico incaricato: Dott. Alessandro M. Bertolini

VALORE TOTALE COMPENDIO PIGNORATO = €. 47.418
VALORE TOTALE COMPENDIO PIGNORATO in base alle quote di proprietà = €. 47.163

25. Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astejudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune documentazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opinabili 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;

Le fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati sono i seguenti:

- Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
- Borsino Immobiliare
- Immobiliare.it

Tabella Valori Camera di Commercio di Viterbo

Annualità 2017								
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale					Pubblicazione sul BUR			
n. del					n. del			
REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 Comuni di: ACQUAPENDENTE, BAGNOREGIO, BOLSENA, CAPODIMONTE, CASTIGLIONE IN TEVERINA, CIVITELLA D'AGLIANO, GRADOLI, GROTTI DI CASTRO, LATERA, LUBRIANO, MARTA, MONTEFIASCONE, ONANO, PROCENO, SAN LORENZO NUOVO, VALENTANO					REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N.2 Comuni di: ARLENA DI CASTRO, CANINO, CELLERE, FARNESE, ISCHIA DI CASTRO, MONTE ROMANO, PIANSANO, TESSENNANO, TUSCANIA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	8650,00							
QUERCETO	6600,00							
SEMINATIVO	9800,00				10500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	10800,00				10500,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	17750,00				15000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	15700,00				12450,00			
SUGHERETO					7050,00			
ULIVETO					14850,00			
ULIVETO VIGNETO	12800,00				12050,00			
VIGNETO	18600,00				13800,00			
VIGNETO ULIVETO					11800,00			

Tabelle Valori Agricoli Medi – Agenzia delle Entrate

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;

Visto lo stato attuale dei beni, che necessitano di lavori di ristrutturazione importante, e delle numerose difformità rispetto alle varie richieste amministrative, difformità rese più gravi dalle modifiche strutturali (scala, balconi, apertura di porte e finestre), le prospettive di vendita risultano sicuramente più basse rispetto alla media degli immobili simili presenti in zona.

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 è presente nessun contratto di locazione.

TEMPISTICA

- ✓ **06/09/2018 Giuramento;**
- ✓ 04/12/2018 Invio Telematico (90gg dal giuramento);
- ✓ 05/02/2019 Invio alle parti, 15gg per osservazioni;
- ✓ 18/02/2019 Invio Telematico + Privacy e Perizia cartacea (10gg prima dell'udienza);
- ✓ **28/02/2019 Udienza.**

Allegati alla presente relazione:

1. Planimetrie dei beni, fabbricati e terreni;
2. Visure catastali attuali;
3. Autorizzazioni urbanistiche;
4. Titolo legittimante la detenzione;
5. Visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni e iscrizioni)
6. Atto di provenienza;
7. Quadro sinottico in triplice copia;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni;
9. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 18/02/2019

Il C.T.U.



giudice: Dott. Antonino Geraci
tecnico incaricato: Dott. Alessandro M. Bertollini