

2022

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N.08/2021

**RELAZIONE TECNICA VERSIONE
PRIVACY**

UD.

09/06/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino GERACI

IL C.T.U.

Geometra Umberto PIERINI

Premesso

- Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo,
- l'esecuzione Immobiliare n.°08/2021
- Che il Giudice dell'Esecuzione, nell'Udienza del **09/06/2022**, ricevutone il giuramento di rito del 11/11/21 gli ha affidato i seguenti quesiti:

§§§§§§§§§§§§§§§§

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma del C.P.C. mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre la copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 C.P.C. nel fascicolo d'ufficio

R-1:

IL sottoscritto

ATTESTA

La documentazione estratta risulta essere completa, quale:

- ✓ **L'atto di pignoramento**
- ✓ **Nota di Trascrizione del 23/01/2021**

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;

R-2:

IL sottoscritto,

ATTESTA

*Dopo aver eseguito un accurato sopralluogo in data 06/12/2021 alle ore 10,55, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ai sensi dell'art. 19, comma 14 della Legge n.122/2010, rileva che lo stato di fatto dei **dati catastali in mappa e delle planimetrie dell'immobile** come sotto individuate :*

Piena ed esclusiva proprietà ,sito al :

1. *piano 1 (Soggiorno-Cucina con balcone- Corridoio- Camera- Stanza- Bagno- Camera con Veranda chiusa a vetri).*

Il sottoscritto attesta la non conformità e rispondenza con lo stato dei luoghi.

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 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 sub-astati;

R-3:

IL sottoscritto CTU ,Umberto PIERINI,Geometra in Viterbo iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo, consultati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in data 3 febbraio 2021 ai numeri 15/11/1186 attesto quanto segue :

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI contenuti nella nota di pignoramento per il diritto di piena ed esclusiva proprietà

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui sopra,in ragione della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno,in forza di :

1. *atto di compravendita*
2. *decreto di trasferimento*

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);

R-4:

IL sottoscritto CTU,

Nel ventennio preso in esame detti immobili alla data dell ' 1 marzo 2021 hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

ATTESTA

1. **Ipoteca volontaria**

2. Ipoteca legale
3. Ipoteca volontaria
4. Pignoramento
5. Pignoramento
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 giugno2001,n.380,dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente ,della relativa richiesta ;

R-5:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

Il bene pignorato destinato a civile abitazione pertanto,ai sensi delle vigenti norme ,non vi è obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica al Decreto di Trasferimento immobiliare.

6. Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato acquisisca ,ove non depositati,l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale ;

R-6:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Che in conferimento alla richiesta dello stato civile

Visto la posta certificata

Visto la comunicazione

Visti i dati registrati il debitore

Visto la posta certificata

*Visto la comunicazione il debitore **risulta iscritto all'indirizzo corretto.***

7. Descriva, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente : comune località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confine 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.

R-7:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

A seguito del sopralluogo effettuato in data 06 dicembre 2021 alle h .10,55 e dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio l'intera proprietà è disposta al piano primo .Il bene pignorato è sottoposto a pignoramento trascritto in data 3 febbraio 2021 ai n.ri 1511/1186

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato (monolocale al piano 1) fa parte di un unico edificio residenziale , area di pertinenza annessa con ingresso autonomo

L'edificio che contiene i beni è composto da un unico edificio del tipo a palazzina che si sviluppa all'interno del lotto delimitato da recinzione ben visibile

L'edificio contiene quattro unità abitative con garage nei tre piani fuori terra (in parte disimpegnati da una rampa di scale comune.

Il fabbricato ha struttura in muratura con solai in cemento armato precompresso, copertura a due falde e manto di tegole .

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore rosa. I parapetti dei balconi sul fronte EST dell'edificio sono in laterizio ed inserti di ringhiera .

Le finestre e le porte finestre sono chiuse con persiane in legno di colore marrone.

I fronti del bene oggetto di perizia sono liberi con vista verso altre ville residenziali.

Si accede all'appartamento tramite vano scala comune ed ha ingresso diretto al piano primo.

L'appartamento pignorato è composto da:

- 1. soggiorno luminoso*

2. cucina con balcone
3. corridoio
4. camera matrimoniale
5. stanza
6. bagno con cabina doccia e vasca
7. camera con veranda a vetri

I vani al piano primo hanno pavimenti realizzati con piastrelle di materiale ceramico, geometria e dimensioni varie, di varie tonalità di colori, battiscopa dello stesso materiale.

Il rivestimento della cucina a doghe di legno tipo larice, il rivestimento ed il pavimento dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica, diverse geometria e dimensioni.

Tutti gli elementi sanitari sono in vetrochina di colore bianco. Le porte interne dell'intera abitazione sono del tipo in legno di colore marrone e ferramenta di ottone lucido. Le porte finestre e le finestre a due ante in legno con vetrocamera.

L'appartamento è dotato degli impianti: TV, elettrico, idrico, termo-idraulico, e citofonico. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed ha la caldaia alimentata a gas metano posizionata sulla parete esterna del balcone. Gli schemi degli impianti dell'abitazione sono allegati nella raccolta documenti rilasciati dall'Ufficio.

*Il fabbricato che contiene il bene pignorato è in **un buono stato di conservazione e lo stato di mantenimento dell'alloggio appare nell'insieme accettabile**, non sono state rilevate tracce di umidità nell'angolo alto di soffitti dei vani.*

*La superficie commerciale complessiva dei beni è di circa **mq 105,00** misure da riferirsi al lordo delle murature interne, mentre le superfici calpestabili al netto delle murature sono riportate nel dettaglio di seguito.*

Prospetto superfici calpestabili dell'appartamento (superfici rilevate sui progetti autorizzati e verificati dal rilievo in loco):

PIANTA PIANO PRIMO

1. Soggiorno mq 29,84 altezza 3,06 m
2. Cucina mq 21,50 altezza 3,01 m
3. Corridoio mq 7,47 altezza 3,07m
4. Camera mq 13,35 altezza 3,08 m
5. Stanza mq 8,63 altezza 3,08 m

6. *Bagno mq 8,31 altezza 3,09 m*
7. *Camera mq 18,23 altezza*
8. *Balcone mq 8,46*
9. *Veranda chiusa mq 13*
8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,numero civico,piano,interno, dati catastali e confine) 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;

R-8:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

altresì che,la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento e agli atti d'ufficio sono conformi e risulta essere censito:

appartamento

9. **Verifici** 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 possono 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;

R-9:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

- *altresì che,la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è corrispondente a quella dei dati di cui alla planimetria catastale:*

*appartamento: piano 1 Categoria A/3 Classe seconda Consistenza 6,5 vani
superficie catastale mq 152,00 (esclusa aree scoperte mq 149,00) Rendita Catastale
€ 486,76*

- *atto di compravendita*
- *decreto di trasferimento*

***mentre la planimetria dal punto di vista grafico non e' conforme con lo stato dei luoghi ,non
conforme con il titolo edilizio in sanatori per i seguenti motivi:***

parte della superficie del corridoio e' stata accorpata:

- 1. con quella della cucina, comportando l'eliminazione del tramezzo di colore
giallo ,successiva ricostruzione del tramezzo "colore rosso"*
- 2. idem per quella della stanza "stireria", successiva ricostruzione del tramezzo
"colore rosso"*
- 3. tamponatura porta della camera " colore blu", apertura della stessa porta
"colore ciano"*

Il bene pignorato non invade aree di terzi .

10. **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra) anche porzione 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) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato pur conservando autonomi identificativi catastali ;

R-10:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

che al bene pignorato censito :

*appartamento: piano 1 Categoria A/3 Classe seconda Consistenza 6,5 vani
superficie catastale mq 152,00 (esclusa aree scoperte mq 149,00) Rendita
Catastale € 486,76*

in Ditta ai debitori eseguiti non includono:

- *Porzioni aliene*

- *Porzioni pignorate*
- *Porzioni di immobili contigui fusi con quello pignorato.*

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

R-11:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

- *Il bene pignorato, censito come abitazione*
- *non deriva da altre consistenze maggiori ma pienamente autonoma*
- *non frazionata e non ceduta a terzi*
- *non riguarda cessioni di porzione diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*

12. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

R-12:

IL sottoscritto CTU,

CERTIFICA

*Dalla documentazione cartacea reperita ho rilevato la **non corrispondenza** tra lo stato dei luoghi e l'accatastamento dell'immobile .*

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

R-13:

IL sottoscritto CTU

CERTIFICA

Che l'immobile ,risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

SOTTO ZONA B3 - PRG – Completamento e ristrutturazione NTA (art.30).

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;

R-14:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

L'immobile risulta essere stato sanato con:

- 1. TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA, per le seguenti opere:**
2. *ampliamento*
3. *cambio di destinazione d'uso*

dalla mappa catastale il cassone in atti risulta conforme.

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

R-15:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

La domanda presentata con residenza , per il rilascio del titolo edilizio abilitativo in sanatoria vista tutta la documentazione integrata in atti l'opera è stata sanata .

Non si trova nelle condizioni previste dall'art.40 comma sesto della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art.46 comma quinto del DPR del 6 giugno 2001 n.380.

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 ;

R-16:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA (ALLEGATO-A)

Nelle visure catastali ,negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art.567,comma 2 c .p .c.,ad oggi i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

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 anteriore alla data della perizia,lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

R-17:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

*Alla luce dei fatti presso lo stabile **non sussiste un Condominio ufficiale** , amministratore che gestisce la contabilità delle spese manutentive per cui le spese ordinarie di manutenzione ,luce le pulizie del vano scala che i condomini sostengono possono essere prese in considerazione dal sottoscritto quando **sussiste** un condominio ufficiale ,le spese possono essere detratte dal compendio estimativo.*

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 ;alleghi in questo caso ,alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

R-18:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

I metodi basilari per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando nel contempo di configurarli come entità economiche a se stanti capaci di produrre un proprio reddito.

*Nel nostro caso ritengo possibile la vendita in **UNICO LOTTO** .*

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

R-19:

(QUADRO SINOTTICO)

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

*Appartamento:piano 1 Categoria A/3 Classe seconda Consistenza 6,5 vani
superficie catastale mq 152,00 (esclusa aree scoperte mq 149,00) Rendita
Catastale € 486,76*

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato (monocale al piano 1) fa parte di un unico edificio residenziale , area di pertinenza annessa con ingresso autonomo.

L'edificio che contiene i beni è composto da un unico edificio del tipo a palazzina che si sviluppa all'interno del lotto delimitato da recinzione.

L'edificio contiene quattro unità abitative con garage nei tre piani fuori terra (in parte disimpegnati da una rampa di scale comune.

Il fabbricato ha struttura in muratura con solai in cemento armato precompresso, copertura a due falde e manto di tegole .

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore rosa. I parapetti dei balconi sul fronte EST dell'edificio sono in laterizio .

Le finestre e le porte finestre sono chiuse con persiane in legno di colore marrone.

I fronti del bene oggetto di perizia sono liberi con vista verso altre ville residenziali.

Si accede all'appartamento tramite vano scala comune ed ha ingresso diretto al piano primo.

L'appartamento pignorato è composto da:

8. *soggiorno luminoso*
9. *cucina con balcone*
10. *corridoio*
11. *camera matrimoniale*
12. *stanza*
13. *bagno con cabina doccia e vasca*
14. *camera con veranda a vetri*

I vani al piano primo hanno pavimenti realizzati con piastrelle di materiale ceramico, geometria e dimensioni varie, di varie tonalità di colori, battiscopa dello stesso materiale.

Il rivestimento della cucina a doghe di legno tipo larice, il rivestimento ed il pavimento dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica, diverse geometria e dimensioni.

Tutti gli elementi sanitari sono in vetrochina di colore bianco. Le porte interne dell'intera abitazione sono del tipo in legno di colore marrone e ferramenta di ottone lucido. Le porte finestre e le finestre a due ante in legno con vetrocamera.

L'appartamento è dotato degli impianti: TV, elettrico, idrico, termo-idraulico, e citofonico. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed ha la caldaia alimentata a gas metano posizionata sulla parete esterna del balcone. Gli schemi degli impianti dell'abitazione sono allegati nella raccolta documenti rilasciati dall'Ufficio

*Il fabbricato che contiene il bene pignorato è in **un buono stato di conservazione e lo stato di mantenimento dell'alloggio appare nell'insieme accettabile**, non sono state rilevate tracce di umidità nell'angolo alto di soffitti dei vani.*

*La superficie commerciale complessiva dei beni è di circa **mq 105,00** misure da riferirsi al lordo delle murature interne, mentre le superfici calpestabili al netto delle murature sono riportate nel dettaglio di seguito.*

Prospetto superfici calpestabili dell'appartamento (superfici rilevate sui progetti autorizzati e verificati dal rilievo in loco):

PIANTA PIANO PRIMO

1. *Soggiorno mq 29,84 altezza 3,06 m*
2. *Cucina mq 21,50 altezza 3,01 m*
3. *Corridoio mq 7,47 altezza 3,07m*
4. *Camera mq 13,35 altezza 3,08 m*

5. Stanza mq 8,63 altezza 3,08 m
6. Bagno mq 8,31 altezza 3,09 m
7. Camera mq 18,23 altezza
8. Balcone mq 8,46
9. Veranda chiusa mq 13,40

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali

DIRITTO :

Il bene pignorato , proprietario dell'intera ed esclusiva proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- *L'appartamento pignorato **confina** a:*
 - **SUD** con Strada privata
 - **NORD** con proprietà privata
 - **OWEST** con proprietà privata
 - **EST** con relitto stradale

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' E/O DIFFORMITA':

Gli immobili in valutazione risultano conformi relativamente a:

1. *non risultano gravati da usi civici*
2. *non soggetti ad enfiteusi perpetua*
3. *dalla documentazione cartacea reperita è risultato che l'immobile è stato realizzato*

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA,*per le seguenti opere:*

4. *ampliamento*
5. *cambio di destinazione d'uso*
6. *non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/usabilità*
7. *non è stato rilasciato il certificato di collaudo*

Dal sopralluogo è risultato che l'appartamento oggetto di pignoramento non è conforme al progetto allegato.

8. *Le difformità riscontrate sono sanabili bene vendibile.*

9. **PREZZO A BASE D'ASTA** : (al netto dei costi e spese)

€ 248.639,00

(Euro duecento quarantottomila seicento trentanove euro)

STATO DETENTIVO:

Lo stato detentivo attuale dell'abitazione è libero occupato dal debitore.

20. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato ; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.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 procedimento) indichi la data di scadenza ,la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

R-20:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

*che l'immobile censito Catasto Fabbricati Categoria A/3 dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo ,occupato dal debitore ed a data anteriore la data di pignoramento ,**non esistono presso gli uffici del Registro degli atti privati contratti di locazione e o comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza.***

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;

R-21:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

L'immobile,pignorato censito al Catasto Fabbricati categoria A/3 dalla consultazione del cartaceo d'ufficio,dalle informazioni raccolte , è :

1. occupato dal debitore con i suoi famigliari

2. *non è occupato da terze persone*
3. *non viene utilizzato allo svolgimento di attività economica*

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 dei nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ,in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

R-22:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

*Gli immobili non risultano gravati da **decreto di assegnazione di casa coniugale** o altro non risulta iscritto sui registri dello stato civile.*

23. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,storici,alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se questi 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

R-23:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

*Nelle visure catastali,negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art.567,comma 2 c .p .c ., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da **censi,livelli ed usi civici.***

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 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;

R-24:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

- Trattandosi di immobili ad uso abitazione ,la superficie commerciale rettificata da coefficienti di differenziazione è stata computata al lordo delle murature dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie .

I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione di usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale .

*Tale superficie lorda rettificata dei beni da stimare **mq 165,28** (superficie commerciale).*

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti:

- 1. unità principale 100 %*
- 2. balconi scoperti 25 %*
- 3. veranda 60 %*
- 4. area di pertinenza (giardino) 5 %*

VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Utilizzando il valore unitario rilevato il valore ordinario dell'intera proprietà al piano primo del fabbricato (abitazione,balcone,veranda,area di pertinenza) risulta:

- $1,05 \times \text{€ } 1.450,00 \times \text{mq } 165,28 = \text{€ } 251.638,80$*
- arrotondato a € 251.639,00*
- Detrazione al valore ordinario delle spese per la sanatoria edilizia*

€ 251.639,00 - € 3.000,00 = € 248.639,00

Il valore di stima finale del bene pignorato risulta

€ 248.639,00

(Euro duecento quarantottomila seicentotrentanove/ zero centesimi)

25-Indichi espressamente il criterio di stima 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 aste giudiziarie .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 decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva ,i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

R-25:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Non esistono dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene a tutto il 28/10/2020

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene ,si ritiene opportuno adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso ,senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il procedimento italiano tradizionale.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso,costruttive tipologiche, ubicative , posizionali e di vetustà analoghe a quello del bene da stimare.

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale il C.T.U. Al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile,ha raccolto dati e informazioni , direttamente o presso operatori del settore(agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzioni in genere) sul valore di fabbricati in zona similari.

L'informazione e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario medio , per i beni corrispondenti , a € (min 1300 max 1600)1.450,00 al mq.

I dati attuali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indicano i villini di tipo civile ubicate nella zona C 1, un costo unitario che varia da € 1300,00 a € 1.600,00 al mq.

Per la stima si ritiene congruo applicare il costo unitario di € 1.450,00/mq corrispondente al costo unitario medio dei dati pubblicati dalla OMI il Stato Conservativo si riferisce a quello piu' frequente di ZONA.

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;

R-26

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

*L'immobile A/3, in cui e' ubicata la struttura per tipologia e **stato conservativo ottimale** può essere locato a canone libero.*

27-Signali, 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;

R-27:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Ai sensi dell'art.2923 comma 3 c.c. non sussiste l'ipotesi di opponibilita' della locazione anteriormente la data di pignoramento.

28-Depositi, almeno **dieci giorni prima dell'udienza** ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ,il suo elaborato peritale ,**integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) , **completo di tutti gli allegati di seguito indicati forma cartacea** ,nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT .All'interno della cd. " busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

R-28

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- *Deposito originale della perizia di stima in versione integrale rilegata, con allegati effettuato il 10/02/2022*
- *Deposito originali della perizia di stima in versione privacy con allegati il 10/02/2022*

29-predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U n.47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinante con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

R-29

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- *Deposito Elaborato in unica copia conforme alla direttiva del Garante del 07/01/2020*

30-Alleghi alla relazione documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione-integrale e privacy-laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

R-30

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- *Elaborato documentazione fotografica in duplice copia integrale e privacy.*

31-Provvedere a redigere ,su apposito foglio a parte ed in triplice copia ,adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6 , nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

R-31

Il sottoscritto CTU,

ATTESTA

Relazione in triplice copia di cui ai punti 1-6

In riferimento alla tipologia di redazione redatta ,modalità e tempi di invio intervento,deposito,allegati e segnalazioni,si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 27 al punto 34 dei" compiti dell'esperto".

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata oltre il termine di cui sopra a mezzo posta elettronica ,sia all'esecutato sia ai creditori che si allegano al presente elaborato peritale.

Oltre il termine assegnato ,tutto quanto previsto,dal quesito nel verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Viterbo, in via telematica.

L'Esperto ha chiesto la proroga oltre il termine inizialmente concesso per il deposito .

Note/

- *La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;*
- *L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;*
- *L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;*
- *Salvo diverse indicazioni ,la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima ,riportata in calce alla stessa;*
- *Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;*
- *È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.*

VITERBO li, 10/02/2022

Il C.T.U.

Geometra Umberto PIERINI