

**TRIBUNALE DI VITERBO**

*Sezione civile*

**G.E. Dott. Federico Bonato**

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N°215/2018

*Ad istanza di*

**SEVERINI FLORENCIO RAUL**

*Contro*

\*\*\*\*\*

**Udienza del 12 luglio 2023**

**C.T.U. Arch. Patrizia Loiali**

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 215/2018**  
**SEVERINI FLORENCIO RAUL c/\*\*\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

**Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.215/2018 promossa da SEVERINI FLORENCIO RAUL contro \*\*\*\*\*che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 27/02/2023 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott. Federico Tedeschi Porceddu per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Faleria (VT). L'udienza è fissata in data 12 luglio 2023;
- che il primo accesso è avvenuto il giorno 28 marzo 2023;

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 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 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;**
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;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;
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);
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'articolo 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;

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);
7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;
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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
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;
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;
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;
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;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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;
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 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;**
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;**
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;**
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;
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;
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; 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 pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
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;
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; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
  23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  24. **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;**
  25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:  
25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;
  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;
  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;
  28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito**

**della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);**

29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
30. 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno del 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;
31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. **allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
34. **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **allegghi** alla relazione

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. copia della concessione o della, licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

### **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

**QUESITO N°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 sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 26.03.2018;
2. Istanza di vendita del 16.06.2018;
3. Atto di Pignoramento Immobiliare del 30.07.2018, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 20.08.2018, ai nn. 8758 reg. part. e 11792 reg. gen. di formalità;
4. Nota di trascrizione Pignoramento del 20.08.2018;
5. Certificazione notarile a firma dott.ssa Biancamaria Ciambella, notaio in Viterbo, del 24.09.2018;
6. Avviso liberazione immobile del 09.04.2019;
7. Istanza ex art. 560 c.p.c. del 28.05.2019;
8. Istanza di conversione del Pignoramento del 04.02.2021.

**Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:**

La presente stima riguarda i **beni del signor\*\*\*\*\***, nato a\*\*\*\*\*, cod. fisc.\*\*\*\*\*, residente in Faleria (VT)\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* , **per i diritti di piena proprietà 1/1.**

**Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:**

alla luce di quanto premesso, si individuano i beni oggetto della presente stima come da seguente elenco:

**Comune di Faleria, diritti di piena proprietà 1/1 in capo al sig\*\*\*\*\*:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	8	127	3	Via Flaminia Km 44,500 Località Sterpeta snc	C/3	3	Mq. 64 Sup. Catastale totale mq.90	€ 76,02
Fabbricati	8	127	5	Via Flaminia Km 44,500 Località Sterpeta snc	A/2	1	Sup. totale mq. 89 Vani 4	€ 278,89

La documentazione risulta così completa.

**QUESITO N°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;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Faleria (VT), Via Flaminia Km 44,500, Località Sterpeta snc, dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati al sig.\*\*\*\*\*, nato a\*\*\*\*\*, cod. fisc.\*\*\*\*\*, residente in Faleria (VT), Via\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , **per i diritti della piena proprietà 1/1.**

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

**QUESITO N°3** – **consulti i registri immobiliari** **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

- **Abitazione** con ingresso indipendente, ubicata in zona periferica di campagna distante circa 5 km dal centro di Faleria, precisamente in Via Flaminia Km 44,500, Località Sterpeta snc. L'immobile si sviluppa al piano 1, accessibile tramite una scala esterna, ed è composto da ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera, studio-ripostiglio, oltre un balcone accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 127 sub. 5 di categoria A/2;



- **Magazzino/garage** al piano T, con due ingressi separati, composto da un vano unico, con antistante portico; identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 127 sub. 3, di categoria C/6.

In seguito alle operazioni di sopralluogo e rilievo del 28 marzo 2023 (All.4), si segnala che l'accesso agli immobili staggiati avviene tramite un'area giardinata che li circonda, distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 187, ente urbano, che risulta graffiata con la particella 127 ma distinta al Catasto Terreni con un proprio identificativo catastale non investito dal pignoramento. Si rileva altresì l'esistenza di un'ulteriore area adiacente alla particella 187, precisamente la particella 189, intestata al debitore esecutato, sig.\*\*\*\*\* , per i diritti di piena proprietà 1/1 (All.15) che risulta utilizzata come giardino di pertinenza all'abitazione e sulla quale insiste l'unico accesso carrabile al fabbricato; pertanto, sui terreni sopra citati, si dovrà calcolare il valore di una servitù di passaggio che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire; tale valore sarà scomputato dal prezzo di stima.

Si segnala altresì che la scala esterna, di accesso all'appartamento, conduce anche al piano 2 dove si trova un lastrico solare, al quale non è stato possibile accedere in quanto, in sede di sopralluogo, la scala è risultata visibilmente impraticabile e pericolosa.

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

#### **PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:**

- Beni pervenuti **al signor\*\*\*\*\***, nato a\*\*\*\*\* , cod. fisc.\*\*\*\*\* , **per i diritti della piena proprietà 1/1**, in forza di **atto di COMPRAVENDITA** a rogito notaio Federico Tedeschi Porceddu, con sede in Vetralla, **del 10.04.2007** (All.7), repertorio n. 22142, trascritto il 28 aprile 2007 al n. 5331 di formalità, **da\*\*\*\*\***, nata a Faleria (VT) il\*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\*per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e\*\*\*\*\* , nata a Faleria (VT) il\*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\*per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Beni pervenuti **alle sig.re \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\***rispettivamente **per la quota di 2/6 dell'utile dominio (1/6)** ciascuna **per successione legittima al padre\*\*\*\*\***, nato \*\*\*\*\*e deceduto il \*\*\*\*\* (dichiarazione di successione n. 23, vol. 411 (All.9) reg.ta all'Ufficio del Registro di Roma 1 Aurelio in data 26 marzo 2007 e trascritta a Viterbo il 17 novembre 2008 al nn. 13721/19303 di formalità; **per successione legittima alla madre\*\*\*\*\***, nata a Faleria il \*\*\*\*\*e deceduta il \*\*\*\*\* (dichiarazione di successione n.9, vol.270 reg.ta all'Ufficio del Registro di Viterbo il 12 luglio 2004 e trascritta il 15 gennaio 2005 al nn. 617/832 di formalità) la cui relativa **accettazione tacita di eredità** è stata trascritta il 28 aprile 2007 ai nn. 5332/7631 di formalità, della quale si allega la nota di trascrizione (All.6);
- Pervenuto **alle sig.re \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*il Dominio Diretto** giusta **atto di affrancazione** autenticato nelle firme dal Notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla in data 30.03.2007 (All.8) rep.22108, trascritto il 27.04.2007 ai nn. 5232/7501 di formalità **a carico del Comune di Faleria**, con sede in Faleria, cod. fisc. 00088940564.

Si dà atto che presso i competenti registri immobiliari non risulta trascritto alcun atto attestante la provenienza dell'utile dominio in capo ai signori \*\*\*\*\*e\*\*\*\*\* , come sopra generalizzati, ma che dall'acquisizione del titolo depositato e trascritto presso la Conservatoria in data 27 aprile

**2007 al n. 5232 di formalità (All.8), e come sopra indicato, risulta citato “che la Regione Lazio – Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – con determinazione n. 7425 in data 24 giugno 1986 ha reso esecutivo il progetto di liquidazione dell’uso civico sul terreno sito in Comune Faleria (VT), località Sterpeta snc, riportato nel Catasto Terreni al foglio 8, particella 127 (ex 86).**

**Si dà atto altresì che anche nella Scrittura Privata tra le signore \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*e il Comune di Faleria (All.8) redatta dal Notaio Federico Tedeschi Porceddu e registrata a Viterbo il 24.04.2007 al n. 3635, è citata la determinazione n. 7425 del 24.06.1986 con la quale la Regione Lazio ha reso esecutivo il progetto di liquidazione dell’uso civico sul terreno sito in Faleria località Sterpeta snc e precisamente:**

- **appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato ad uso abitazione e garage della superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq. 9.470, confinante con strada, proprietà \*\*\*\*\*per due lati, salvo altri e più esatti; detto immobile risulta riportato nel Catasto Terreni al foglio 8 p.IIa 127 (ex 86), a. 13.34, ente urbano senza reddito e nel Catasto Fabbricati al foglio 8 p.IIa 127 sub. 3, località Sterpeta snc, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 64, R.C. Euro 76,02; p.IIa 127 del foglio 8 sub. 5, località Sterpeta snc, piano 1, cat. A/2, classe 1, vani 4,0, R.C. Euro 278,89.**

Si precisa inoltre che, nella Scrittura Privata sopra menzionata, in virtù della determinazione n. 7425 del 24.06.1986, le signore \*\*\*\*\*e\*\*\*\*\*e, *volendo procedere all’affrancazione del canone enfiteutico, ne hanno fatto domanda al detto Comune di Faleria essendo già versata nella Tesoreria dell’Ente la somma di Euro 343,86 quale importo della capitalizzazione del relativo canone; che il Comune di Faleria, in concordanza con la citata determinazione, intende accettare l’affrancazione stessa [...]; le parti contraenti dichiarano che il suddetto importo è già stato versato al comune di Faleria mediante versamento alla Tesoreria sul conto corrente n. 10496016 (ricevuta n.0886 in data 11.08.2004 – Ufficio Postale 55/646). Il Comune di Faleria dichiara affrancato da ogni canone dovuto l’appezzamento di terreno sito in Faleria (VT), la cui stessa ubicazione, confini e dati catastali sono meglio indicati nella superiore premessa, rinunciando al contempo a qualsiasi diritto d’ipoteca legale dovesse spettare in dipendenza del presente atto. Si riunisce così alla persona delle signore \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*il diretto con l’utile dominio divenendo le stesse piene proprietarie dell’immobile descritto in premessa.*

#### FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

##### **Al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 127 sub 3:**

Località Sterpeta snc Piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 64, totale mq. 90, rendita Euro 76,02:

- **Dal 23.08.1985** i dati identificativi derivavano da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
- **Dal 23.08.1985 al 01.01.1992** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/1985 in atti dal 08/06/1999 (n. 48141.1/1985). Notifica in corso con protocollo n.5750 del 11/06/1999;
- **Dal 01.01.1992** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;

- Dal **09.11.2015** i dati identificativi derivavano da SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/0001, prot. n. A.

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 8 particella 127 sub. 3 non ha mai variato gli identificativi.**

**Al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 127 sub 5:**

Località Sterpeta snc Piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, totale mq. 89, escluse aree scoperte totale mq. 84:

- Dal **23.08.1985** i dati identificativi derivavano da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
- Dal **23.08.1985** al **01.01.1992** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/1985 in atti dal 08/06/1999 (n. 48141.1/1985). Notifica in corso con protocollo n.5750 del 11/06/1999;
- Dal **01.01.1992** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
- Dal **09.11.2015** i dati identificativi derivavano da SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/0001, prot. n. A.

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 8 particella 127 sub 5 non ha mai variato gli identificativi.**

**QUESITO N°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);

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agencia del Territorio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni **gravanti su Catasto Fabbricati al foglio 8, p.ile 127 sub 3 e sub 5:**

- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 25 settembre 2017, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 13 novembre 2017, ai nn. 8758 reg. part. e 11792 reg. gen. di formalità **a favore di \*\*\*\*\*nato in\*\*\*\*\***, cod. fisc.\*\*\*\*\*, **contro\*\*\*\*\***, nato a\*\*\*\*\*, cod. fisc.\*\*\*\*\*,**gravante su Catasto Fabbricati al foglio 8, p.ile 127 sub 3 e sub 5;**
- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 30 luglio 2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 20 agosto 2018, ai nn. 11460 reg. part. e 15341 reg. gen. di formalità **a favore di \*\*\*\*\*nato in\*\*\*\*\***, cod. fisc.\*\*\*\*\*, **contro\*\*\*\*\***, nato a\*\*\*\*\*, cod. fisc.\*\*\*\*\*.

**QUESITO N°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'articolo 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;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati al sig.\*\*\*\*\* , come da seguente elenco:

- Planimetrie dei piani terra e primo del fabbricato in Via Flaminia Km 44,500, Località Sterpeta snc, Faleria (VT) (All.1);
- Estratto di mappa del fabbricato (All.1).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Faleria faceva richiesta delle autorizzazioni relative all'immobile in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Verbale n.1 della Commissione Edilizia redatto in data 25.02.1970 (All.3);
- CDU (All.10).

**QUESITO N° 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);

La scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Faleria il certificato di residenza e il certificato di Stato Civile del signor\*\*\*\*\*, che si allegano alla presente relazione (All.12), dai quali si evince che il sig. \*\*\*\*\*risiede in Faleria (VT), \*\*\*\*\*e che risulta di stato libero.

Per completezza della documentazione, è stato richiesto l'Estratto dell'Atto di Nascita del sig. \*\*\*\*\*presso il Comune di Nascita, ovvero presso il Comune di \*\*\*\*\* (All.12), dal quale non risultano annotazioni a conferma dello stato civile libero riscontrato nel certificato sopra menzionato.

**QUESITO N°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., 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;

### **Localizzazione**

Trattasi di un fabbricato edificato a partire dal 1970, sito nel Comune di Faleria (VT), precisamente Via Flaminia Km 44,500, Località Sterpeta snc.

**Faleria** è un piccolo borgo della provincia di Viterbo di circa 2.000 abitanti, al confine tra la campagna romana e la Tuscia Viterbese. Sorta su un colle tufaceo a 202 metri di altezza, si trova in un punto strategicamente turistico e di grande rilevanza storica. Faleria, infatti, è situata a poca distanza da Calcata, Mazzano Romano, il Parco della valle del Treja, le Cascate del Monte Gelato, Civita Castellana e il Monte Soratte con i suoi eremi. Poco più lontano sono Nepi e Castel Sant'Elia. Dista da Viterbo 48 km e da Roma 45 km.

### **Descrizione dei beni:**

I beni in stima comprendono:

- **Abitazione** con ingresso indipendente che si sviluppa al piano 1, accessibile tramite una scala esterna; l'abitazione si sviluppa su un unico piano ed è composta da ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera, studio-ripostiglio, oltre un balcone accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera. Si fa presente che in adiacenza alla cucina si trova un divisorio in cartongesso adibito a ripostiglio/lavanderia e all'interno della camera è presente una parete

divisoria, sempre in cartongesso, adibita a spogliatoio. Le finiture interne dell'appartamento risultano di discreta fattura; gli infissi sono in legno con vetro camera.

Bene identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 127 sub. 5 di categoria A/2;

- **Magazzino/garage** al piano T, con due ingressi separati, composto da un vano unico, con antistante portico, si presenta al grezzo con pavimento in battuta di cemento; identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 127 sub. 3, di categoria C/6.

Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione anche se in evidente stato di abbandono; la costruzione è stata approvata nel 1970 con verbale della Commissione Edilizia. Successivamente al 1970 non risultano presentate richieste o rilasciati titoli autorizzativi.

La proprietà si raggiunge dalla Via Flaminia, percorrendo una strada vicinale con transito pubblico in Località Sterpeta; l'accesso esclusivo avviene tramite due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile, che immettono in un'area giardinata di pertinenza che non risulta investita dal pignoramento, pertanto è necessario considerare una servitù di passaggio per l'accesso agli immobili staggiti.

**Allo stato attuale l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione anche se in evidente stato di abbandono.**

**QUESITO N°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 in 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 dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

**Si segnala che l'accesso agli immobili staggiti avviene tramite un'area giardinata che li circonda, distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 187, ente urbano, che risulta graffata con la particella 127 ma distinta al Catasto Terreni con un proprio identificativo catastale non investito dal pignoramento. Si rileva altresì l'esistenza di un'ulteriore area adiacente alla particella 187, precisamente la particella 189, non investita dal pignoramento, intestata al debitore esecutato, sig.\*\*\*\*\*, per i diritti di piena proprietà 1/1 (All.15) che risulta utilizzata come giardino di pertinenza all'abitazione e sulla quale insiste l'unico accesso carrabile al fabbricato; pertanto, sui terreni sopra citati, si dovrà calcolare il valore di una servitù di passaggio che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire, il cui onere sarà scomputato dal prezzo di stima.**

**Si segnala altresì che la scala esterna, di accesso all'appartamento, conduce anche al piano 2 dove si trova un lastrico solare, al quale non è stato possibile accedere in quanto, in sede di sopralluogo, la scala è risultata visibilmente impraticabile e pericolosa.**

**QUESITO N°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;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi per tutti i beni.

Dall'esame delle planimetrie catastali e dalla verifica effettuata durante il sopralluogo del 28 marzo 2023 (All.14) si riscontrano difformità che non riguardano aumenti di volume ma la diversa distribuzione degli ambienti interni e la mancanza del lastrico solare.

Pertanto, è possibile aggiornare la planimetria catastale con le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo, presentando presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria una CILA in sanatoria e presso l'Ufficio del Catasto una pratica DOCFA, a cura di un tecnico abilitato.

Per gli adempimenti sopra descritti, **si stima un costo totale di Euro 2.000,00**, da scomputare al prezzo di stima del bene pignorato.

**QUESITO N°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;

**Si segnala che l'accesso agli immobili staggiti avviene tramite un'area giardinata che li circonda, distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 187, ente urbano, che risulta graffata con la particella 127 ma distinta al Catasto Terreni con un proprio identificativo catastale non investito dal pignoramento. Si rileva altresì l'esistenza di un'ulteriore area adiacente alla particella 187, precisamente la particella 189, non investita dal pignoramento, intestata al debitore esecutato, sig.\*\*\*\*\*, per i diritti di piena proprietà 1/1 (All.15), che risulta utilizzata come giardino di pertinenza all'abitazione e sulla quale insiste l'unico accesso carrabile al fabbricato; pertanto, sui terreni sopra citati, si dovrà calcolare il valore di una servitù di passaggio che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire, il cui onere sarà scomputato dal prezzo di stima.**

**QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°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;

**Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo si riscontrano variazioni e aggiornamenti catastali necessari, meglio descritti in risposta al quesito n. 9.**

**QUESITO N°13 – indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Gli immobili in pignoramento ricadono in zona D/2 "Industriale o Artigianale di Progetto", il terreno ricade in zona sottoposta a PTPR ricadente nel Paesaggio Agrario di Valore, come da CDU allegato (All.10).

**QUESITO N°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;**

In merito alla situazione urbanistica dei beni, si fa presente che la costruzione del fabbricato è stata approvata dalla Commissione Edilizia con verbale n. 1 del 25.02.1970 (All.3).

Successivamente al 1970 non sono state presentati richiesti o rilasciati titoli autorizzativi.

**L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.**

**Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria catastale si riscontrano diverse difformità in ordine alla distribuzione interna dei vani e alla mancanza del lastrico solare.**

**QUESITO N°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 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;**

Dalle verifiche effettuate presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria, non si riscontrano istanze di condono.

**QUESITO N°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;**

**L'area di sedime dei beni in pignoramento non risulta gravata da usi civici in forza di atto di Affrancazione autenticato nelle firme dal Notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla in data**

30.03.2007 (All.8) rep.22108, trascritto il 27.04.2007 ai nn. 5232/7501 di formalità a carico del **Comune di Faleria**, con sede in Faleria, cod. fisc. 00088940564 e della **Scrittura privata tra le signore \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*e il Comune di Faleria** (All.) redatta dal Notaio Federico Tedeschi Porceddu e registrata a Viterbo il 24.04.2007 al n. 3635, con la quale **Il Comune di Faleria dichiara affrancato da ogni canone dovuto l'appezzamento di terreno sito in Faleria (VT)** con sovrastante fabbricato ad uso abitazione e garage della superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq. 9.470, confinante con strada, proprietà \*\*\*\*\*per due lati, salvo altri e più esatti; detto immobile risulta riportato nel **Catasto Terreni al foglio 8 p.lla 127 (ex 86), a. 13.34**, ente urbano senza reddito e nel **Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 127 sub. 3, località Sterpeta snc, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 64, R.C. Euro 76,02; p.lla 127 del foglio 8 sub. 5, località Sterpeta snc, piano 1, cat. A/2, classe 1, vani 4,0, R.C. Euro 278,89.**

**QUESITO N°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;**

Per le caratteristiche dei beni in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sull'immobile.

**QUESITO N°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;

La sottoscritta ritiene di vendere i beni in un **LOTTO UNICO**.

**QUESITO N°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;

Per la natura e l'ubicazione dei beni in stima, si ritiene corretta la stima in un unico lotto per i seguenti beni appartenenti al sig.\*\*\*\*\*:

**Comune di Faleria, diritti di piena proprietà 1/1 in capo al sig.\*\*\*\*\*:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	8	127	3	Via Flaminia Km 44,500 Località Sterpeta snc	C/3	3	Mq. 64 Sup. Catastale	€ 76,02



							totale mq.90	
Fabbricati	8	127	5	Via Flaminia Km 44,500 Località Sterpeta snc	A/2	1	Sup. totale mq. 89 Vani 4	€ 278,89

**QUESITO N°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; 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 pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In seguito alle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati atti di locazione presso l’anagrafe Tributaria di Viterbo, come da attestazione allegata (All.13).

**QUESITO N°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;

I beni risultano liberi.

**QUESITO N°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; 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);

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°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 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;

In base al PRG del Comune di Faleria, i terreni in stima sono soggetti ai seguenti vincoli:

- vincolo Idrogeologico;
- terreni ricadenti nel Paesaggio Agrario di Valore.

I beni non sono gravati da usi civici, in virtù della **Delibera Giunta Regionale n°144 del 24.06.1986**, che si allega alla presente (All.11), come indicato sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Faleria.

Si precisa che la Delibera sopra menzionata **viene indicata nel CDU come Delibera Regione Lazio 7525 del 24.06.1986**, probabilmente registrata con l'identificativo prima menzionato, ma in realtà corrispondente alla Delibera n°144 del 24.06.1986, citata nell'Atto di Affrancazione e nella Scrittura Privata, come si evince dalla copia in allegato (All.8) e meglio descritta in risposta ai quesiti n.3 e 16.

**QUESITO N°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;

### **LOTTO UNICO**

#### **CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

- **Appartamento con ingresso indipendente, sito in Faleria (VT), Via Flaminia Km 44,500, Località Sterpeta snc**, posto al piano primo, composto da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, camera, studio/ripostiglio, terrazzo. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Faleria (VT) al foglio 8, particella 127 sub. 5, cat. A/2, classe 1, superficie catastale totale mq. 89, rendita € 278,89;
- **Magazzino** posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faleria (VT) al foglio 8 particella 127, sub. 3, cat. C/3, classe 3, superficie mq. 64, superficie totale mq. 90, rendita € 76,02.

#### **CONSISTENZA APPARTAMENTO E ACCESSORI:**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

##### **Superficie netta appartamento**

Ingresso/soggiorno/cucina	mq. 34,44 x h 2,85
Camera 1	mq. 18,48 x h 2,85
Camera 2	mq. 7,56 x h 2,85
Bagno	<u>mq. 9,24 x h 2,85</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 69,72</b>

##### **Superficie netta accessori**

Terrazzo	mq. 27,00
Scala esterna	<u>mq. 10,20</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 37,20</b>

<b>Superficie lorda appartamento</b>	<b>mq. 81,88</b>
<b>Superficie lorda accessori</b>	<b><u>mq. 37,20</u></b>
<b>Sommano</b>	<b>Mq. 119,08</b>

Dette superfici devono essere opportunamente raggugliate utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
appartamento	0,90	69,72	81,88	73,69
Balcone	0,35	27,00	27,00	9,45
Scala esterna	0,35	10,20	10,20	3,57
<b>TOTALE</b>		<b>106,92</b>	<b>119,08</b>	<b>86,71</b>

**Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 86,71 che si arrotonda a mq. 87,00.**

### **CONSISTENZA MAGAZZINO/GARAGE**

La consistenza desunta del rilievo diretto è:

**Superficie netta magazzino/garage mq. 68,00**

**Superficie netta accessori**

Portico mq. 24,00

**Superficie lorda magazzino/garage mq. 78,20**

**Superficie lorda portico mq. 24,00**

**Sommano mq. 102,20**

Dette superfici devono essere opportunamente raggugliate utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Magazzino/garage	0,35	68,00	78,20	27,37
Portico	0,35	24,00	24,00	8,4
<b>TOTALE</b>		<b>92,00</b>	<b>102,20</b>	<b>35,77</b>

**Pertanto la superficie lorda raggugliata del magazzino/garage che viene messa a base della stima è di mq. 35,77 che si arrotonda a mq. 36,00.**

**QUESITO N°25-** indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

### **STIMA DEL LOTTO UNICO:**

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell' Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Faleria nella Fascia extraurbana.

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall' OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

**Per l'appartamento detto valore medio unitario risulta essere di euro 900,00/mq**

Pertanto euro 900,00 x mq. 87,00= **euro 78.300,00**

**L'importo stimato per l'appartamento è pari a**

**Euro 78.300,00**

**Per il magazzino/garage detto valore unitario risulta essere di euro 450,00/mq**

Pertanto euro 450,00 x mq. 36,00 = **euro 16.200,00**

**L'importo stimato per il magazzino/garage è pari a**

**Euro 16.200,00**

Alla luce di quanto sopra, l'importo stimato per il LOTTO UNICO risulta essere di:

**euro 78.200,00 + euro 16.200,00 = euro 94.400,00**

### **CONCLUSIONI**

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, il **valore di mercato degli immobili** di proprietà del SIG. \*\*\*\*\* per l'intera quota (1/1), siti nel comune di Faleria (VT), Via Flaminia, Km 44,500, Località Sterpeta snc, è pari a:

**Euro 94.400,00**

All'importo sopra indicato occorre detrarre i seguenti oneri:

- per la sanatoria, come meglio descritto in risposta al quesito n.9, stimati in Euro 2.000,00;
- per la servitù di passaggio, che si stimano in euro 9.440,00, equivalenti a circa il 10% del valore dei beni;

**pertanto il valore complessivo del LOTTO unico da porre in vendita è di**

**€ 94.400,00 –**

**€ 9.440,00 –**

**€ 2.000,00 =**

**€ 82.960,00**

**Che si arrotonda a euro 83.000,00**

**IL VALORE DEL LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**€ 83.000,00**

**(diconsì euro ottantatremila/00)**

**QUESITO N° 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;

Si ipotizza un utile collocamento dei beni sia come abitazione unifamiliare che come struttura ricettiva.

**QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

**QUESITO 28:** fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Il CTU ottempera.

**QUESITO 29-** invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

Il CTU ottempera

**QUESITO 30** - 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno del 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;

Il CTU ottempera

**QUESITO 31** - intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

Il CTU ottempera

**QUESITO 32 - predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Il CTU ottempera.

**QUESITO 33 - allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Il CTU ottempera.

**QUESITO 34 - provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Il CTU ottempera.

**QUESITO 35 - allegghi** alla relazione

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. copia della concessione o della, licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 12 giugno 2023

Il C.T.U.  
Arch. Patrizia Loiali