

Dott. Ing. Alessandro GUARDUCCI

Corso Cavour, 5 MONTEFIASCONE (VT)

☎ 3496929709 portatile

☎ 0761 828298 tel e fax

✉ alessandro.guarducci2@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare N° 155/22

[REDACTED]

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Guarducci, con studio in Montefiascone (VT),

Corso Cavour n.°5, in data 08.05.2.023 ha prestato giuramento, in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti 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;

Verificata documentazione ipocatastale Dottoressa. Notaio [REDACTED] in atti: essa risulta completa sia dal punto di vista catastale sia le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

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;

Effettuate verifiche catastali e verificata correttezza dati indicati nell'atto di pignoramento e di seguito riportati:

RISULTANZE CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Comune di FALERIA PIAZZA S. NICOLA, 63

Piena proprietà : DEBITORE E DEBITICE AL 50% CADAUNO

/ALLEGATO N 1 A)

Foglio 13	Part. 527	Sub 2	Cat A/4	Classe 1	Vani 6	Piano T	Rendita € 309,87
-----------	-----------	-------	---------	----------	--------	---------	------------------

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della Planimetria Unità Immobiliare N VT0106923 DEL
08/07/2009 da parte del Tecnico: Arch. [REDACTED] (ALLEGATO N 1 B)

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Indicazione passaggi proprietà relativi ai beni pignorati:

Dal certificato notarile della Dottoressa Notaio [REDACTED] si evince che i beni sono pervenuti ai debitori :

* A DEBITORE E DEBITRICE AL 50% CADAUNO l'immobile riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 527 Subalterno 2 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 15 marzo 2007 repertorio n. 136429/27358 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 27 marzo 2007 al numero di registro generale 5557 e numero di registro particolare 3962 da TERZO NON ESECUTATO per una quota pari a 1/2 di piena proprietà, da ALTRO TERZO NON ESECUTATO per i diritti pari all'altro 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Faleria (VT) (ALLEGATO N 7)

* A TERZO NON ESECUTATO e ALL'ALTRO TERZO NON ESECUTATO per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà CIASCUNO, l'immobile riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 527 Subalterno 2 è pervenuto per atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio Del Registro di Roma del 20 marzo 2006 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 2 novembre 2006 al numero di registro generale 21072 e numero di registro particolare 14559 [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di di piena proprietà e deceduta in data [REDACTED] dell'immobile sito nel comune di Faleria (VT) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione si rileva la relazione notarile integrativa, dalla quale risulta che, in data 11.3.2024 è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore delle [REDACTED] contro [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] (ALLEGATO NUOVO)

* A TERZO NON ESECUTATO per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale l'immobile riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 527 Subalterno 2 è pervenuto per atto giudiziario di sentenza per divisione del Tribunale Roma Quarta Sezione Civile del 13 gennaio 1999 repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 27 ottobre 2003 al numero di registro generale 18871 e numero di registro particolare 14822 da TERZO NON ESECUTATO per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, ALTRI DUE TERZI NON ESECUTATI per i diritti pari a 1/4 CADAUNO di piena proprietà bene personale, dell'immobile sito nel comune di Faleria (VT) di cui alla procedura. Si precisa che: Con atto di avverata condizione del 06/11/2002 reg. il 07/11/2002 al n. 11033 serie 3 UFF. ENTRATE DI ROMA 3, GLI ALTRI [REDACTED] dichiarano di avere ricevuto l'intera somma sopra indicata e dichiarano altresì di mantenere in comunione [REDACTED] (ALLEGATO N 2)

Il titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, non presente nel fascicolo, è stato acquisito dal Ctu e consta dell'atto giudiziario di sentenza per divisione del Tribunale Roma Quarta Sezione Civile del 13 gennaio 1999 repertorio n. [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 27 ottobre 2003 al numero di registro generale 18871 e numero di registro particolare 14822 (ALLEGATO N 2).

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);

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio [redacted] del 15 marzo 2007 repertorio n. 136430/27359 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 27 marzo 2007 al numero generale 5558 e al numero particolare 944 a favore di [redacted] con sede [redacted] domicilio ipotecario eletto [redacted] per capitale di € 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 204.000,00, durata 30 anni, a carico di DEBITORE E DEBITRICE AL 50% CADAUNO su riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 527 Subalterno 2
A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:
- In data 22 marzo 2010 al n. 637 di surrogazione.
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Tribunale Di Viterbo del 16 dicembre 2017 repertorio n. 1874 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 16 febbraio 2018 al numero generale 2088 e al numero particolare 1576 a favore di [redacted]
[redacted] a carico di DEBITORE E DEBITRICE AL 50% CADAUNO su riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 527 Subalterno 2
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Viterbo del 3 ottobre 2022 repertorio n. 1415 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 14 novembre 2022 al numero generale 18473 e al numero particolare 14816 a favore [redacted]
[redacted] a carico di DEBITORE E DEBITRICE AL 50% CADAUNO per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 527 Subalterno 2

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;

Acquisita la planimetria catastale dell'immobile ed eseguito accesso agli atti COMUNE DI FALERIA. Le pratiche edilizie sull'immobile, consistono nell'ACCERTAMENTO DELLA VIOLAZIONE DELLE NORME EDILIZIE PROT N 221 DEL 18/05/2007, (ALLEGATO N. 3A) nella DIA N 176/07 del 21/06/2007 (ALLEGATO N. 3 B) completa di **FINE LAVORI DEL 21/06/2007 PROT N 2652** emessa correttamente dal Direttore dei Lavori [REDACTED] in data **11/12/2007** e regolarmente registrata **IN PARI DATA al PROT N 4814 del COMUNE DI FALERIA.** (ALLEGATO N 8 A) e nell'ACCERTAMENTO DI IDONEITÀ STATICA PROT N 3296 DEL 20/08/2007 (ALLEGATO N. 3 C)

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

Nell'atto di provenienza del bene pignorato del 2007 gli esecutati si dichiarano [REDACTED]

Dai certificati di stato civile i due esecutati risultano [REDACTED] tra loro dal [REDACTED]

Il Comune di [REDACTED] (Comune ove erano residenti gli esecutati al momento dell'accesso presso l'immobile pignorato) ha comunicato che il matrimonio non risulta trascritto.

Tale dichiarazione è stata resa anche dal Comune [REDACTED] (Comune di provenienza rispetto a quello [REDACTED] dell'esecutato) e di [REDACTED] Comune di provenienza della esecutata) ove entrambi gli esecutati, ad oggi, risultano residenti. (NUOVO ALLEGATO STATO CIVILE DEBITORI)

Il Ctu ha acquisito il certificato di migrazione di residenza [REDACTED] A) e lo stato civile per i debitori esecutati presso l'Anagrafe del Comune [REDACTED] (ALLEGATI N. 4A e B)

Ha, inoltre, acquisito dal Comune [REDACTED] la dichiarazione, resa con pec, che il matrimonio non è stato trascritto (ALLEGATO N. 4 C)

Dal Comune di [REDACTED] dal quale la debitrice è migrata in Comune di [REDACTED] la dichiarazione di immigrazione ne [REDACTED] e lo stato civile presunto, di [REDACTED] senza ulteriori indicazioni. (ALLEGATO N. 4 D)

Dal Comune di [REDACTED] dal quale il debitore, è migrato in Comune di [REDACTED] dichiarazione di immigrazione dallo [REDACTED] in data [REDACTED] (ALLEGATO N 4 E)

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.);

Il fabbricato di tre piani, in cui insiste il bene pignorato, è ubicato in Comune di FALERIA in Piazza San Nicola n 43 e non 63 come da atti del fascicolo, a poca distanza dalla piazza principale del Centro Storico cittadino, dove insiste anche la sede comunale.

Si tratta di un appartamento a piano terra, con doppio accesso, sia a livello dalla Piazza San Nicola che da via Belvedere 4 con scala esterna, composto di sei vani e doppio servizio igienico, per una superficie utile di mq. 80 circa, diviso in ingresso soggiorno, cucina , pranzo (attualmente utilizzato come disimpegno/magazzino), due camere da letto e doppio wc, che presenta un'altezza di m. 3,04, salvo l'ingresso a uno dei bagni e un piccolo disimpegno/magazzino con altezza di ml. 1,70.

La copertura del palazzo è con tetto del tipo a capanna con manto in tegole e coppi.

All'interno le superfici risultano intonacate al civile, le finestre sono in alluminio e vetro camera con persiane oscuranti in legno. I pavimenti sono in maiolica ; i bagni e la cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica. Esiste impianto di riscaldamento autonomo mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina. L'impianto elettrico è a norma.

L'accesso all'immobile avviene dalla Via Belvedere, attraverso scala esterna e portone condominiale ligneo mentre da Piazza San Nicola avviene a livello attraverso porta finestra in alluminio e vetro, a doppia anta, con lucernario a sesto, coperta da grate in ferro anch'esse a doppia anta.

Lo stato d'uso è mediocre, visto anche il lungo tempo di mancato soggiorno dei proprietari, con distacco delle utenze luce e gas. Si rilevano vistose macchie di umidità sull'ingresso da Piazza San Nicola, sul ripostiglio ed in cucina (ALLEGATO N 6 VERBALE SOPRALLUOGO CUSTODE )

L'impianto idrico necessita di riparazione visto che sversa acqua dal bagno vicino alla cucina.

CONFINI:, PIAZZA SAN NICOLA, VIA DI DARIO, VIA BELVEDERE, CORPO SCALA CONDOMINIALE, PROPRIETA' TERZI SALVO ALTRI.

Il CTU ha rilevato ampia documentazione fotografica (ALLEGATO N. 5)

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

Accertata l'esatta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Bisognerà solo correggere il numero civico dell'immobile non 63 ma 43

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;

IMMOBILE COSTRUITO ANTERIORMENTE RISPETTO AL 1967.

Verificata la corrispondenza tra la DIA N 176/07 del 21/06/2007 completa di dichiarazione di fine lavori, in data 11/12/2007 Prot n 4814 e di idoneità statica, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Non si sono rilevate difformità

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;

Negativo

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;

Negativo

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;

Negativo. Bisognerà solo correggere il numero civico dell'immobile non 63 ma 43

13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; L'utilizzazione del fabbricato è residenziale.

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

L'immobile, COSTRUITO ANTERIORMENTE AL 1967, risulta conforme rispetto alla DIA N 176/07 del 21/06/2007, UNICO DOCUMENTO RINVENUTO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI [REDACTED] e alla planimetria catastale del 08/07/2009. In precedenza rispetto alla DIA, i lavori erano stati sospesi per assenza della regolare autorizzazione con lettera del Comune di Faleria Prot n 221 del 16/05/2007 (ALLEGATO N 3 A). Si è, inoltre, acquisita la dichiarazione di idoneità statica dell'immobile a firma del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Faleria [REDACTED] (ALLEGATO N 8)

IL FINE LAVORI DELLA DIA È STATO REGOLARMENTE PRESENTATO IN DATA 11/12/2007

DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI della DIA DEL 21/06/2007 PROT N 2652 emessa correttamente dal Direttore dei Lavori Dott [REDACTED] data 11/12/2007 e regolarmente registrata IN PARI DATA al PROT N 4814 del **COMUNE DI FALERIA**. (ALLEGATO N 8 A)

Non risulta presentata la richiesta di abitabilità.

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 le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso verifichi -ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino precisamente nelle condizioni dell'articolo 40 comma sesto della 28 febbraio del 1985 n. 47 ovvero articolo 46 comma quinto del del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .

Negativo.

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.

Esiste dichiarazione del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Faleria, Dott. [REDACTED]

[REDACTED] ALLEGATO N 8)

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 .

Negativo. I coniugi eseguiti dichiarano che non è stato nominato un amministratore del condominio e che è stato deliberato il rifacimento della facciata condominiale, con versamento della quota di loro competenza (ALLEGATO N 6 VERBALE SOPRALLUOGO CUSTODE IMMOBILIARE [REDACTED])

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

Il bene può essere messo in vendita in un 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;

Il bene è pignorato per l'intero

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;

L'immobile risulta OCCUPATO DAI DEBITORI ESECUTATI E DAI LORO FIGLI.

In precedenza esisteva contratto di locazione dal 25/04/2008 al 25/04/2012, ormai scaduto e non rinnovato (ALLEGATO N 9) Non risultano ulteriori atti presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo

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;

L'immobile risulta OCCUPATO DAI DEBITORI ESECUTATI E DAI LORO FIGLI.

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

Negativo.

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;

Esiste dichiarazione **INESISTENZA USI CIVICI** del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Faleria, Dott. Arch. [REDACTED] 8). Il terreno di sedime nel PRG comunale è censito ZONA B1 "Conservazione dei volumi e delle tipologie", con destinazione d'uso residenziale

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 quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 eventuali spese condominiali insolute

LOTTO UNICO

**Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di FALERIA Piazza San Nicola 63
di proprietà DEBITORI ESECUTATI AL 50% CADAUNO**

Si tratta di un appartamento a piano terra, con doppio accesso sia a livello dalla Piazza San Nicola che da via Belvedere 4 con scala esterna, composto di sei vani e doppio servizio igienico, per una superficie utile di mq. 80 circa, diviso in ingresso soggiorno, cucina , pranzo, due camere da letto e doppio wc, che presenta un'altezza di m. 3,04.

L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento autonomo e in uno stato d'uso mediocre.

CATASTO FABBRICATI

Comune di FALERIA PIAZZA S. NICOLA, 63

Piena proprietà : DEBITORI ESECUTATI AL 50% CADAUNO

Foglio 13	Part. 527	Sub 2	Cat A/4	Classe 1	Vani 6	Piano T	Rendita € 309,87
-----------	-----------	-------	---------	----------	--------	---------	------------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie 80 x €. 1.050 /mq. = €. 84.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 84.000,00

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.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

I prezzi unitari di stima dei beni sopra riportati, in via prudenziale, al 23.07.2023 sono stati ottenuti: tenendo presenti la consistenza del fabbricato, l'ubicazione nel centro storico cittadino a ridosso della piazza principale, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche e lo stato di costruzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, (21.1 il ctu ha analizzato i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.3 quelli derivanti da indagini di mercato consultando i funzionari del settore Urbanistica del Comune di Faleria, imprenditori e tecnici edili operanti in zona, agenzie immobiliari

21.4 i prezzi unitari stimati dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, ha determinato il valore venale in comune commercio da attribuire al lotto.

26) 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;

Negativo

27) 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.

La presente relazione risponde alla richiesta dell'Ill.mo G.E.

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1A VISURA CATASTALE STORICA

ALLEGATO N. 1B PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE

ALLEGATO N. 2 ATTO NOTARILE VENTENNIO

ALLEGATO N 2 A TRASCRIZIONE EREDITA'

ALLEGATO N. 3 A ACCERTAMENTO DELLA VIOLAZIONE DELLE NORME EDILIZIE PROT N 221 DEL 18/05/2007

ALLEGATO N. 3 B DIA N 176/07 del 21/06/2007

ALLEGATO N. 3 B BIS RELAZIONE DIA N 176/07 del 21/06/2007

ALLEGATO N. 3 C ACCERTAMENTO DI IDONEITÀ STATICA PROT N 3296 DEL 20/08/2007

ALLEGATO N. 4 A CERTIFICATO RESIDENZA ANAGRAFE [REDACTED]

ALLEGATO N 4 B STATO CIVILE ESECUTATI ANAGRAFE [REDACTED]

ALLEGATO N 4 C NESSUNA TRASCRIZIONE MATRIMONIO ANAGRAFE [REDACTED]

ALLEGATO N 4 D ANAGRAFE COMUNE [REDACTED] PER DEBITRICE

ALLEGATO N 4 E ANAGRAFE COMUNE [REDACTED] PER DEBITORE

ALLEGATO N. 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL CUSTODE DOTI [REDACTED]

ALLEGATO N. 7 ATTO DI COMPRAVENDITA

ALLEGATO N 8 DICHIARAZIONE INESISTENZA USI CIVICI

ALLEGATO N 8 A DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI della DIA DEL 21/06/2007 PROT N 2652

ALLEGATO N 9 CONTRATTO DI AFFITTO SCADUTO

ALLEGATO N. 10 QUADRO SINOTTICO

ALLEGATO N 11 RELAZIONE CTU VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N. 12 QUADRO SINOTTICO VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N. 13 SECONDO ACCONTO SPESE CTU

(ALLEGATO NUOVA INTEGRAZIONE CERITIFICAZIONE NOTARILE)

.(NUOVO ALLEGATO STATO CIVILE DEBITORI)