



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Numero di Ruolo Generale: 121/2019

SIENA NPL 2018 s.r.l. / [REDACTED]

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Antonino Geraci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (versione privacy)



il C.T.U.

Ing. Nervino Fabio

Studio tecnico ing. Fabio Nervino
via S. Maria n° 28 Soriano nel Cimino
Tel. 0761-744861 cel. 347-4443271
Email: fabio@studionervino.it
PEC: ing.nervino.fabio@pec.it



Premessa

Il sottoscritto Ing. Fabio Nervino nato a Belvedere Marittimo (CS) il 24/08/1971 C.F. NRVFBA71M24A773A residente a Soriano nel Cimino (VT) in via F. Suriano n. 7, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. 614, con studio a Soriano nel Cimino in via S. Maria (VT) n. 28 essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 07/09/2019 nella procedura esecutiva SIENA NPL 2018 s.r.l./-----, iscritta al R.G. N° 121/2019, intende premettere alla redazione della perizia in oggetto quanto segue:

- ha ricevuto il conferimento dell'incarico prestando il prescritto giuramento di rito il giorno 26 settembre 2019;
- ha iniziato le operazioni peritali nel successivo mese di ottobre provvedendo nel corso dell'intero sviluppo della consulenza a:
 - verificare la documentazione catastale ed ipotecaria di cui al certificato notarile del 15.07.2019 redatto dal Notaio Dott. Carmelo Candore in merito al compendio pignorato, composto da un immobile residenziale ed un magazzino ricompresi in un'unico edificio sito in via nel comune di Vetralla (VT);
 - acquisire on-line dall'Agenzia delle Entrate l'estratto di mappa catastale dell'immobile (ALLEGATO 3h), la visura storica (ALLEGATO b), la planimetria catastale dell'abitazione e del magazzino (ALLEGATO a) e l'ispezione ipotecaria dell'immobile ed a carico dell'esecutato, comprensiva dell'elenco delle formalità (ALLEGATO e);
 - reperire presso l'archivio del Notaio Dott. Giorgio Imparato e Dott. Giuseppe Dominici la copia conforme degli atti di compravendita (ALLEGATO f);
 - reperire rispettivamente presso l'anagrafe e l'ufficio tecnico del comune di Vetralla il certificato di matrimonio (ALLEGATO 4h) dell'esecutata e la documentazione urbanistica e tecnico-amministrativa (ALLEGATO 5h) dei beni pignorati;
 - effettuare congiuntamente al Custode nominato, Dott. Calevi Claudio, il primo accesso alla proprietà in data 17/10/2019 alle ore 09:30, così come risulta dal corrispondente verbale redatto dal Custode (ALLEGATO 1d), durante il quale si è presa visione compiutamente dello stato dei luoghi, mediante scatti fotografici (ALLEGATO 2h) degli ambienti interni ed esterni e rilievi metrici di controllo necessari per una rappresentazione grafica attuale delle unità immobiliari (ALLEGATO 7h)



- ha provveduto all'**invio alle parti** dell'elaborato peritale redatto, già presentato nei termini di novanta giorni dall'incarico il 19 dicembre 2019 tramite piattaforma informatica, rispettivamente per PEC al creditore precedente ed al custode mentre tramite servizio postale AR1 al debitore (per PEC al marito dell'esecutata così come richiesto durante il 2° sopralluogo), non avendo ricevuto alcuna relativa nota di osservazione nei termini fissati, si ripropone la stessa **perizia in forma definitiva** ai fini del deposito cartaceo e telematico avendone unicamente aggiornato la data. (ALLEGATO i).



Risposte ai quesiti

Si procede di seguito con la disamina delle argomentazioni di cui ai singoli quesiti richiesti, secondo lo schema proposto in fase d'incarico:

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.

In fase preliminare è stata controllata e accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. depositata agli atti.

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.

E' stata reperita la documentazione catastale aggiornata (relativa ai venti anni precedenti la data di pignoramento) presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo settore Territorio, e precisamente:

- Visura storica terreni (ALLEGATO b):

Foglio n. 21 Particella n. 886 estratta in copia il 07/11/2019 n. T105066

- Visure storiche fabbricati (ALLEGATO b):

Foglio n. 21 Particella n. 886 sub 2 estratta in copia il 02/10/2019 n. T309898

Foglio n. 21 Particella n. 886 sub 4 estratta in copia il 02/10/2019 n. T310192

- Elenco immobili (ALLEGATO b):

Foglio n. 21 Particella n. 886 estratto in copia il 14/11/2019 n. T106113

- Schede catastali (ALLEGATO a):



Foglio n. 21 Particella n. 886 sub 2 protocollo n. 3529 del 04/04/1984 estratta in copia il 02/10/2019 n. T318223

Foglio n. 21 Particella n. 886 sub 4 protocollo n. 19715 del 16/11/1993 estratta in copia il 02/10/2019 n. T318226

- Stralcio Wegis (ALLEGATO 3h):

Foglio n. 21 particella n. 886 estratto in copia il 07/11/2019 n. T105583

Alla data odierna, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e idonei ai fini della esatta identificazione.

Quesito n° 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.

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, si sono verificati tutti gli atti trascritti e iscritti in data anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (ALLEGATO f).

A seguito di ciò si riportano tutti i passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali, avvenuti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento:

- **Immobile identificato al Foglio n. 21 Particella n. 886 sub 2**
 - COSTITUZIONE DEL BENE del 04/04/1984 in atti dal 30/06/1987 (Registrazione n. 3.529/1984)
 - ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. G. Dominici rep. 1262 del 07/04/1984 registrato a Viterbo il 20/04/1984 al n. 3789Soggetti coinvolti (acquirenti):
Crocetti Miria (C.F. CRCMRI65B54L814Z), proprietà per 1/4 dal 07/04/1984



..... (C.F.), proprietà per 1/4 dal 07/04/1984 fino al 18/11/1992

Soggetti coinvolti (venditori):

Vignolini Mario (C.F. VGNMRA46M29L814W), proprietà per 1/1 dal 04/04/1984 fino al 07/04/1984

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. G. Dominici rep. 1263 del 07/04/1984 registrato a Viterbo il 20/04/1984 al n. 3790

Soggetti coinvolti (acquirenti):

Magrini Alessio (C.F. MGRSS79R31H501A), proprietà per 1/4 dal 07/04/1984 fino al 18/11/1992

Magrini Emanuele (C.F. MGRMNL75T02H501G), proprietà per 1/4 dal 07/04/1984 fino al 18/11/1992

Soggetti coinvolti (venditori):

Vignolini Mario (C.F. VGNMRA46M29L814W), proprietà per 1/1 dal 04/04/1984 fino al 07/04/1984

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. Imparato Giorgio rep. 1043 del 18/11/1992 registrato a Viterbo il 03/12/1993 al n. 7231

Soggetti coinvolti (acquirenti):

..... (C.F.), proprietà per 3/4 dal 18/11/1992

Soggetti coinvolti (venditori):

Magrini Alessio (C.F. MGRSS79R31H501A), proprietà per 1/4 fino al 18/11/1992

Magrini Emanuele (C.F. MGRMNL75T02H501G), proprietà per 1/4 fino al 18/11/1992

- VARIAZIONE del 16/11/1993 in atti dal 23/11/1993 CLS SCHEDE N. 3529/84 (Registrazione n. 19713.1/1993)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

RIEPILOGO PROPRIETA'		
Date	Intestatario	Quota
Dal 04/04/1984 al 07/04/1984	Vignolini Mario	1/1
Dal 07/04/1984 al 18/11/1992	1/4
	Crocetti Miria	1/4
	Magrini Alessio	1/4
	Magrini Emanuele	1/4
Dal 18/11/1992	3/4
	Crocetti Miria	1/4



• **Immobile identificato al Foglio n. 21 Particella n. 886 sub 4**

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. G. Dominici rep. 1263 del 07/04/1984 registrato a Viterbo il 20/04/1984 al n. 3790

Soggetti coinvolti (acquirenti):

Magrini Alessio (C.F. MGRLSS79R31H501A), proprietà per 1/2 dal 07/04/1984 fino al 18/11/1992

Magrini Emanuele (C.F. MGRMNL75T02H501G), proprietà per 1/2 dal 07/04/1984 fino al 18/11/1992

Soggetti coinvolti (venditori):

Vignolini Mario (C.F. VGNMRA46M29L814W), proprietà per 1/1 dal 04/04/1984 fino al 07/04/1984

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. Imparato Giorgio rep. 1043 del 18/11/1992 registrato a Viterbo il 03/12/1993 al n. 7231

Soggetti coinvolti (acquirenti):

..... (C.F.), proprietà per 1/1 dal 18/11/1992

Soggetti coinvolti (venditori):

Magrini Alessio (C.F. MGRLSS79R31H501A), proprietà per 1/2 dal 07/04/1984 fino al 18/11/1992

Magrini Emanuele (C.F. MGRMNL75T02H501G), proprietà per 1/2 dal 07/04/1984 fino al 18/11/1992

- COSTITUZIONE DEL BENE del 16/11/1993 in atti dal 25/11/1993 U.I.U. AFFERENTE A FABBRICATO GIA' ACCATASTATO IN PARTE (Registrazione n. 19712.1/1993)
- VARIAZIONE del 16/11/1993 in atti dal 23/11/1993 ULTIMAZIONE LAVORI (Registrazione n. 19715.1/1993)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

RIEPILOGO PROPRIETA'		
Date	Intestatario	Quota
Dal 04/04/1984 al 07/04/1984	Vignolini Mario	1/1
Dal 07/04/1984 al 18/11/1992	Magrini Alessio Magrini Emanuele	1/2 1/2
Dal 18/11/1992	1/1

• **Terreno identificato al Foglio n. 21 Particella n. 886**

Il terreno su cui insiste l'immobile identificato al Foglio n. 21 particella n. 886 deriva dalla particella n. 153 e 157, ed è stato sottoposta ai seguenti aggiornamenti catastali:

- FRAZIONAMENTO n. 900510.F03/1984 in atti dal 20/01/1989
- FRAZIONAMENTO n. 58.1/1992 del 28/11/1992 in atti dal 30/11/1992
- TIPO MAPPALE n. 302/84 del 28/11/1992 in atti dal 30/11/1992 per il passaggio a E.U. della particella n. 886.



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).

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto della seguente perizia, insistono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli (ALLEGATO e):

- **Immobili identificati al Foglio n. 21 particella n. 886 sub 2 e 4**

- Ipoteca volontaria iscritta in data 23 marzo 2007 al Reg. Gen. n. 5331 – Reg. Part. n. 901 di formalità per €. 128.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa e contro Crocetti Ornella a garanzia di un mutuo di €. 64.000,00 concesso a della durata di 20 anni per 1/1 del sub. 4 e per 1/2 del sub. 2 (contro);
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 2 agosto 2012 al Reg. Gen. n. 10965 – Reg. Part. 1163 di formalità per €. 52.000,00 a favore della Banca di Capranica Credito Cooperativo e contro per 1/1 sul sub. 4 e per 6/8 (pari a 3/4) sul sub. 2;
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Viterbo in data 12 luglio 2019 al Reg. Gen. n. 10040 – Reg. Part. 7697 di formalità a favore della società SIENA NPL 2018 SRL e contro per 1/1 del sub. 4 e per 3/4 del sub. 2.

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.

Sono state reperite le mappe catastali del terreno su cui insiste il fabbricato. Non è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica in quanto il compendio pignorato non comprende alcun terreno.



Quesito n° 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).

Si sono effettuate consultazioni presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Vetralla, dove è stato acquisito il certificato di matrimonio, in data 24/10/2019, (ALLEGATO 4h) relativo al soggetto debitore. Dal Registro degli Atti di Matrimonio (Atto n. 28 parte II Seria A del 09/05/1976) risulta che i signori nato a Vetralla il 04/05/1952 e nata a Vetralla il 27/07/1954 contrassero matrimonio; non si evincono annotazioni marginali.

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 idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.

Il giorno 17/10/2019, si è proceduto al sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione, previo preventivo avviso al debitore esecutato da parte del dott. Calevi Claudio custode nel procedimento in oggetto.

Il custode ha redatto come da prassi il verbale di accesso ai luoghi che viene allegato alla presente relazione di consulenza (ALLEGATO 1d).

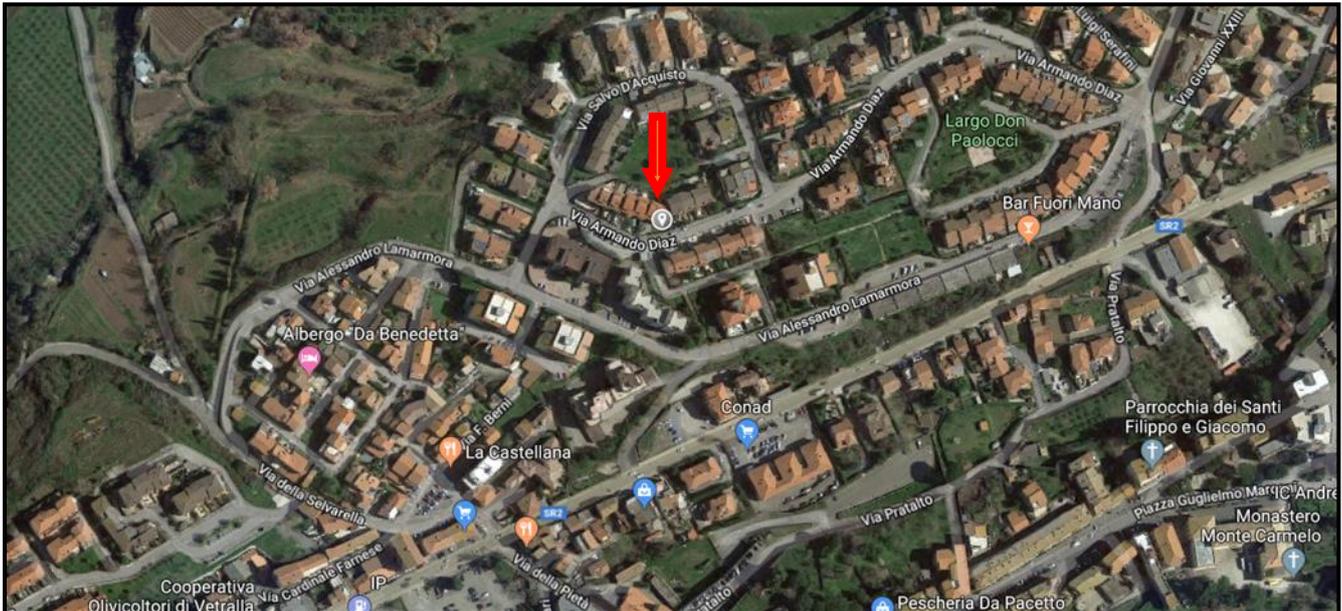
Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU, coadiuvato dal geom. Federico Clarioni per le operazioni di rilievo metrico e scatti fotografici sia all'interno dei locali sia all'esterno, ha acquisito tutte le informazioni utili per la stesura della relazione peritale.

Le unità immobiliari, oggetto del pignoramento, ubicate nel Comune di Vetralla, in via sono un appartamento diviso su due piani (piano primo e secondo) e un magazzino al piano seminterrato entrambi siti in un edificio residenziale, costituito da quattro piani



di cui uno seminterrato, facente parte di una struttura a schiera ubicata in una zona residenziale non distante da servizi e attività commerciali.

Vista aerea con ubicazione fabbricato



Il suddetto complesso immobiliare ha una struttura verticale portante in muratura di tufo, solai di capestio e di copertura in latero cemento. Il collegamento verticale dei piani è garantito da un vano scala comune. Le facciate esterne risultano intonacate ma prive di tinteggiatura. Nel complesso lo stato di conservazione è buono.

Le unità immobiliari pignorate sono censite all'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo con i seguenti dati:

Appartamento

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	886	4	A/2	1	5 vani	€ 387,34

Confinante con la strada su più lati e con la particella 887.

Magazzino

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	886	2	C/2	3	30 mq	€ 15,49

Confinante con la strada e con restante proprietà

- **Descrizione immobile identificato al Foglio n. 21 Part.IIa n. 886 sub 4**

L'appartamento è composto da un piano primo ed un piano secondo.



Il piano primo, al quale si accede tramite scala interna condominiale, è costituito da soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto ed un bagno. Dalla cucina orientata a sud e dalla camera da letto orientata a nord si accede sui balconi.

Il piano secondo sottotetto, al quale si accede sempre tramite scala interna, è costituito da un locale con relativo terrazzo ed un locale predisposto per uso wc ma privo dei requisiti minimi igienico sanitari previsti dalla normativa vigente.

L'abitazione in esame presenta le seguenti finiture:

- Pavimentazione e rivestimenti (bagni e cucina) in gres porcellanato;
- Infissi in alluminio a vetro singolo con persiane in alluminio;
- Portoncini d'ingresso in legno;
- Impianti tecnologici realizzati solo per quanto riguarda le colonne montanti;
- Pareti e soffitti intonacati.

Restano da realizzare:

il rivestimento e le ringhiere della scalinata, la posa in opera delle porte interne, l'installazione dei sanitari del bagno e della cucina, le tinteggiature delle pareti e dei soffitti dell'intero appartamento compreso il vano scale e le facciate esterne, il completamento dell'impianto termico con l'installazione della caldaia a gas per uso riscaldamento nonché degli elementi radianti e dell'impianto elettrico.

Di seguito vengono riportate le superfici interne utili per singolo ambiente, la superficie utile calpestabile con indicato a fianco quella corrispondente interna lorda (comprensiva dei tramezzi):

Piano primo

- Soggiorno	22,60 mq.	
- Cucina	18,15 mq.	
- Bagno	8,80 mq.	
- Camera 1	11,55 mq.	
- Camera 2	19,90 mq.	
- Disimpegno 1	5,50 mq.	
- <u>Disimpegno 2</u>	<u>5,75 mq.</u>	
Superficie utile calpestabile	92,25 mq.	(Superficie interna lorda=94,30 mq.)
- Balcone 1	4,75 mq.	
- <u>Balcone 2</u>	<u>6,20 mq.</u>	
Superficie utile pertinenze	10,95 mq.	

Piano secondo

- Soffitta 1	14,30 mq.
- Soffitta 2	6,40 mq.
- <u>Disimpegno 3</u>	<u>2,20 mq.</u>



Superficie utile calpestabile 22,90 mq. (Superficie interna lorda=23,45 mq.)

- Terrazzo 5,40 mq.
- Superficie utile pertinenze 5,40 mq.

Superficie utile calpestabile appartamento = 115,15 mq.

Superficie utile pertinenze= 16,35 mq.

• **Descrizione immobile identificato al Foglio n. 21 Part.IIa n. 886 sub 2**

Il magazzino ubicato al piano seminterrato, con accesso da vano scala condominiale e da porta carrabile esterna, è costituito da un locale con w.c..

Da un vano porta interno si accede ad un locale allo stato grezzo non accampionato e non citato negli atti di compravendita ma presente nel progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 540/76.

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Porta di ingresso interna in alluminio;
- Porta di accesso carrabile con saracinesca in metallo;
- Pavimentazione in gres porcellanato;
- Pareti e soffitti intonacati;
- Servizio igienico completato;
- Impianto elettrico funzionante.

Restano da realizzare:

Tinteggiature pareti e soffitti interni

Di seguito vengono riportate le superfici interne utili per singolo ambiente, la superficie utile calpestabile con indicato a fianco quella corrispondente interna lorda (comprensiva dei tramezzi):

Piano seminterrato

- Magazzino 25,10 mq.
- w.c. 3,00 mq.

Superficie utile calpestabile 28,10 mq. (Superficie interna lorda=28,60 mq.)

Per quanto riguarda la documentazione fotografica degli immobili oggetto di studio si rimanda direttamente a quanto riportato in allegato. (ALLEGATO 2h)



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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:**

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi allo stato attuale, e ne consentono la sua univoca identificazione.

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 del 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 (tamponatura o altro) all'uopo.

Gli immobili identificati al Foglio 21 Part.IIa 886 con il sub. 4 per 1/1 di proprietà e il sub. 2 per 3/4 di proprietà, risultano pervenuti al soggetto esecutato, tramite i seguenti atti di compravendita (ALLEGATO f):

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. G. Dominici rep. 1262 del 07/04/1984 registrato a Viterbo il 20/04/1984 al n. 3789 dove:

“Vignolini Mario vende a Crocetti Miria e che in parti uguali e pro indiviso acquistano i seguenti immobili ubicati nel Comune di Vetralla, via A. Diaz s.n.c., e precisamente:

- metà indivisa del locale ad uso garage sito al piano interrato della superficie di circa



mq. ventotto (28) confinante con terrapieno e residua proprietà della parte acquirente a più lati salvo altri.

➤ ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. Imparato Giorgio rep. 1043 del 18/11/1992 registrato a Viterbo il 03/12/1993 al n. 7231 dove:

“Magrini Emanuele e Magrini Alessio vendono a [REDACTED], che acquista la piena proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Vetralla, via A. Diaz s.n.c., e precisamente:

--- casa di abitazione al primo piano, allo stato rustico e non abitabile, composta di quattro vani ed accessori tra i quali rientra un locale soffitta al piano sottotetto, confinate con la strada per più lati e proprietà Teodori Nello; non ancora riportata in catasto poiché in corso di costruzione, ma insiste sull’area costituente in catasto la particella 886 del foglio 21, già particelle 153/g e 157/p.

Ai fini di una migliore identificazione dell’immobile in parola si allega sub “B” una planimetria in cui lo stesso è raffigurato.

--- diritti indivisi di 1/2 (un mezzo) sul locale ad uso garage al piano terra dell’indicato fabbricato, esteso circa 28 (ventotto) metri quadrati, confinate con terrapieno strada e restante proprietà [REDACTED]; riportato nel N.C.E.U. alla partita 1002776, scheda di accatastamento n. 3529 presentata in data 4.4.84, categoria C, senza ulteriori dati.”

- **Immobile identificato al Foglio n. 21 Part.lla n. 886 sub 4**

Sulla scorta di quanto descritto nell’atto di provenienza e con quanto desunto dalla planimetria catastale è possibile affermare che vi è una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e una diversa ubicazione dell’ingresso all’unità immobiliare, una riduzione della larghezza di una finestra lato sud, come meglio evidenziato nell’(ALLEGATO 8h). Tra la planimetria catastale e lo stato attuale si evidenzia lo spostamento del portoncino d’ingresso posto sul pianerottolo del vano scale ed un errore di graficizzazione di due muri interni tra camere e bagno.

- **Immobile identificato al Foglio n. 21 Part.lla n. 886 sub 2**

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza e con quanto desunto dalla planimetria catastale è possibile affermare che vi è una perfetta corrispondenza, ad esclusione della sola errata indicazione di piano descritta nell’atto Notaio G. Imparato. Tra la planimetria catastale e lo stato attuale viene riscontrata una rispondenza della superficie utile ma sulla scheda catastale non risulta graficizzato il locale wc con relativa finestra a nastro, come meglio evidenziato nell’(ALLEGATO 8h). Si segnala inoltre, come già descritto al Quesito n. 7, la presenza di un vano porta per l’accesso ad un locale allo stato grezzo mai censito al N.C.E.U, riportato ma non conforme al progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 540 del 23/09/1976.



Quesito n° 10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra,) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi anche 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.

Il compendio pignorato non include porzioni aliene e/o comuni.

Si segnala comunque che il magazzino come sopra descritto, tramite un vano porta è collegato con locale adiacente allo stato grezzo mai censito al N.C.E.U, riportato ma non conforme al progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 540 del 23/09/1976.

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.

Il fabbricato oggetto di pignoramento non risulta proveniente da una maggiore consistenza originaria.

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.

La scheda catastale dell'abitazione è conforme e non necessita di aggiornamento. Per quanto riguarda il magazzino invece necessita dell'aggiornamento catastale per diversa distribuzione spazi interni. Tale variazione non è stata effettuata, in quanto le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (come indicato al Quesito n. 9 e n. 14) per essere regolarizzate



necessitano di titolo abilitativo in sanatoria da presentare al Comune di Vetralla, prima dell'aggiornamento catastale.

Quesito n° 13

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

L'utilizzazione del bene risulta di tipo residenziale ed è inserito (ALLEGATO 5h) rispetto al:

- **vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 436 del 16/05/2003:**
in zona B1 Razionalizzazione e recupero, disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A.
- **P.T.P.R. "adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.G. R. n. 1025 del 21/12/2007":**
Tavola A-B-C: Paesaggio degli insediamenti urbani disciplinato dall'art. 27 delle norme tecniche
- **Art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267:**
fuori dalla perimetrazione delle aree vincolate ai fini idrogeologici

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.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla presentata in data 05/11/2019 Prot. 0031298 il sottoscritto ha reperito presso gli archivi comunali la seguente documentazione tecnica (ALLEGATO c):

- Licenza Edilizia n. 540 del 23/09/1976 con inizio lavori del 05/04/1977 e fine lavori del 30/01/1984

Non risultano presentate altre richieste di autorizzazioni o concessioni edilizie rispetto a quella sopra richiamata.

In riferimento alla conformità o meno della costruzione rispetto alla Licenza Edilizia suddetta si può asserire che l'intero fabbricato presenta (ALLEGATO 9h):

1. una variazione di sagoma, con una superficie, in debordamento o in rientranza, inferiore al 10 per cento della sagoma autorizzata;



2. una variazione prospettica per la modifica delle aperture;
3. una diversa distribuzione spazi interni in entrambe le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Ad oggi tali modifiche apportate alla costruzione non risultano sanate.

Le difformità sopra elencate possono considerarsi ai fini urbanistici di tipo non essenziale in quanto non vi è un aumento delle superfici utili e del volume. Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto viene riportato graficamente uno stato sovrapposto a colori tra progetto autorizzato e stato attuale. (ALLEGATO 10h).

A parere dello scrivente, in virtù della vigente normativa urbanistica, occorre richiedere all'ufficio tecnico del comune di Vetralla, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 22 della Legge Regionale 15/08, l'accertamento di conformità per variazioni non essenziali rispetto alla Licenza Edilizia n. 540 del 23/09/1976.

Di queste incongruenze si terrà conto nella valutazione dell'immobile considerando le spese per sanare le difformità.

Dall'accesso agli atti non risulta depositato un certificato di agibilità sul compendio pignorato.

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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla è risultato che sul compendio pignorato non vi sono istanze di condono presentate.

Si evidenzia inoltre che l'aggiudicatario non potrà presentare istanza di sanatoria, in quanto gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 in virtù del fatto che le ragioni creditorie per cui si procede sono successive all'ultima legge di condono n. 326 del 02-10-2003.



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.

Il compendio pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e la proprietà del bene, al soggetto debitore, non risulta derivante dall'affrancazione di alcun dei suddetti titoli.

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.

Sul compendio pignorato non risultano spese di gestione o di manutenzione fisse.

Si evidenzia inoltre che non risultano né spese straordinarie già deliberate sul compendio pignorato né procedimenti giudiziari pendenti sullo stesso.

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.

I beni pignorati potranno essere venduti in un unico lotto (comprendente appartamento e magazzino) o due lotti distinti uno riguardante l'appartamento e l'altro riguardante il magazzino senza ricorrere a procedure di frazionamento in quanto le due unità immobiliari sono state accatastate autonomamente.



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.

L'appartamento risulta essere pignorato per l'intera quota.

Il magazzino risulta essere pignorato solo per la quota di 3/4 in quanto il restante 1/4 è di proprietà della Sig. Crocetti Miria, come risulta dall'atto di acquisto stipulato dal Dott. G. Dominici rep. 1262 del 07/04/1984 registrato a Viterbo il 20/04/1984 al n. 3789.

A parere dello scrivente, viste le caratteristiche intrinseche, il magazzino non è divisibile.

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.

Alla data odierna l'appartamento risulta libero e non utilizzato, in virtù di quanto descritto nel Quesito n. 7, mentre il magazzino risulta utilizzato dalla Sig.ra Crocetti Miria (proprietaria della quota di 1/4).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio di Registro degli atti privati contratti di locazione di Viterbo, ad oggi l'intero immobile pignorato (abitazione e magazzino) risulta locato alla Sig.ra Corradini Fabiola, nata a Velletri (RM) il 13/07/1971, C.F. CRRFBL71L53L719A, domiciliata a Vetralla in via A. Diaz n. 62, con regolare contratto di affitto stipulato in data 01/05/2012 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 28/05/2013 al n. 369 serie 3T



(ALLEGATO d), quindi con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 12/07/2019.

Il contratto di affitto attualmente risulta in essere, la data di scadenza è fissata al 30/04/2032 come previsto dall'art. 4 del contratto di locazione sopra citato.

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.

L'immobile come descritto nel precedente Quesito n. 20 risulta locato a terzi, il corrispettivo annuo previsto nell'art. 6 del contratto di affitto stipulato in data 01/05/2012 è pari a €. 1.200,00 (milleduecento/00 euro), oltre a aggiornamento ISTAT (art. 7 del contratto) e oneri accessori (art. 8 del contratto).

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; 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).

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore, ma locati a terzi come descritto nel Quesito n. 20.



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.

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il compendio pignorato è inserito nell'edificio di via A. Diaz n. 62 del Comune di Vetralla e non si segnala l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Sull'immobile non esistono diritti demaniali e usi civici.

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.

Risposta accorpata dettagliatamente al Quesito n. 25

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;**
- 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.

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione “del più probabile valore di mercato“, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni, lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il **metodo estimativo più idoneo sia il procedimento sintetico per confronto** e quindi applica al parametro tecnico (il metro quadrato di superficie) un valore determinato, tramite un'indagine conoscitiva rilevata presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e verificata nella banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agazia del Territorio, attraverso ponderati raffronti costituiti da beni analoghi recentemente compravenduti in Vetralla e che rappresenta il prezzo di mercato più attinente per l'alienazione dei beni oggetto della procedura esecutiva. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima del bene immobile ed in particolare localizzazione, posizione, caratteristiche costruttive, esposizione, stato conservativo, finiture e quant'altro.

Nello specifico per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio esecutato, si sono consultate le banche dati quotazioni immobiliari:

- fonte OMI Camera di Commercio Viterbo (ALLEGATO 6h).
- fonte OMI Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 6h).

VALUTAZIONE

Le indagini sui valori unitari hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Agenzia delle Entrate:

valore compreso tra €/mq 900,00 e €/mq 1.200,00 (i prezzi riportati vanno riferiti alla superficie lorda). *Il prezzo è riferito ad abitazioni civili normali.*

O.M.I. Camera di Commercio VT:

valore compreso tra €/mq 1100,00 e €/mq 1200,00 (i prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione). I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali, Superficie interna Lorda). *Il prezzo è riferito ad abitazioni nuove o ristrutturate.*



Viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari prese in esame (ipotesi di immobili completi di finiture e perfettamente utilizzabili), il più probabile valore unitario di mercato può essere determinato in **€. 1.100,00 (millecento/00 euro)** al mq di superficie interna lorda.

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98, che, all'allegato C, espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (a cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

A tal riguardo i coefficienti (di ragguaglio) sopra citati valgono:

Superficie Residenziale:	1,00
Superficie Balconi/Terrazzi:	0,30
Superficie Soffitta:	0,50
Superficie Magazzini/Depositati:	0,50
Superficie Tettoie/Portici:	0,20
Superficie Corte esterna:	0,10

• **Immobile identificato al Foglio n. 21 Part.IIa n. 886 sub 4 (appartamento)**

Calcolo superficie equivalente:

Abitazione piano primo:	94,30 mq. x 1,00 =	94,30 mq.
Balconi piano primo:	10,95 mq. x 0,30 =	3,29 mq.
Soffitta piano secondo:	23,45 mq. x 0,50 =	11,72 mq.
Terrazzo piano secondo:	5,40 mq. x 0,30 =	1,62 mq.
Superficie equivalente totale		110,93 mq.

VALORE DELL'IMMOBILE

Sup. equivalente x Valore unitario

mq. 110,93 x €/mq. 1.100,00 = €. 122.023,00



• **Immobile identificato al Foglio n. 21 Part.IIa n. 886 sub 2**

Calcolo superficie equivalente:

<u>Magazzino piano seminterrato:</u>	<u>28,60 mq. x 0,50 =</u>	<u>14,30 mq.</u>
Superficie equivalente totale		14,30 mq.

VALORE DELL'IMMOBILE

Sup. equivalente x Valore unitario

mq. 14,30x €/mq. 1.100,00 = €. 15.730,00

Stima economica per opere di rifinitura

Per quanto riguarda le opere di rifinitura ancora da eseguire per concludere l'appartamento, come descritto al Quesito n. 7 e previsto nell'Art. 2 del contratto di affitto, tenuto conto di prezzi medi di mercato per lavorazioni analoghe, si riporta di seguito un computo estimativo:

Lavori di finitura:

Fornitura e posa in opera rivestimento scala	€.	1.500,00
Fornitura e posa in opera ringhiera in ferro scala	€.	1.000,00
Fornitura e posa in opera sanitari bagno e cucina compreso allacci	€.	1.000,00
Fornitura e posa in opera porte interne	€.	1.800,00
Fornitura e posa in opera caldaia a gas per uso riscaldamento	€.	1.500,00
Fornitura e posa in opera elementi radianti in alluminio	€.	1.000,00
Tinteggiatura pareti e soffitti dell'intero appartamento compreso il vano scale	€.	6.000,00
Completamento dell'impianto elettrico	€.	3.000,00
Revisione impianti tecnologici e infissi in alluminio	€.	<u>2.200,00</u>
Costo complessivo	€.	19.000,00
IVA 10%	€.	<u>1.900,00</u>
TOTALE LAVORI DI FINITURA	€.	20.900,00

Stima spese tecniche e oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale

Per quanto riguarda le pratiche urbanistiche descritte nel quesito n. 14 e quelle catastali al quesito n. 12 si stimano i seguenti costi:

1. Tributi Comune di Vetralla per sanatoria urbanistica tramite S.C.I.A.	€.	100,00
2. Onorario professionale per S.C.I.A. in sanatoria	€.	2.400,00
3. Onorario professionale per verifica statica degli immobili	€.	1.500,00



4. Oblazione per richiesta conformità urbanistica	€. 3.000,00
5. Tributi catastali procedura DOCFA	€. 100,00
6. Onerario professionale per variazioni catastali (procedura DOCFA)	<u>€. 700,00</u>
Costo complessivo	€. 7.800,00

L'importo indicato alla voce n. 4 è l'importo minimo previsto all'art. 18 comma 4 della L.R. 15/2008, si ritiene ragionevole in virtù del tipo di sanatoria in ragione delle difformità rilevate di natura non essenziale.

VALORE (Immobile identificato al Foglio n. 21 Part.IIa n. 886 sub 4)

€. 122.023,00 - €. 20.900,00 - €. 3.900,00 = €. 97.223,00 = **€. 97.000,00**

VALORE (Immobile identificato al Foglio n. 21 Part.IIa n. 886 sub 2)

€. 15.730,00 - €. 3.900,00 = €. 11.830,00 = €. 12.000,00 intera proprietà

€. 9.000,00 proprietà 3/4 (Crocetti Ornella)

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€. 97.000,00 + €. 9.000,00 = €. 106.000,00 (centoseimila/00 euro)

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.

Data l'ubicazione, la consistenza e le caratteristiche dei beni, si ritiene che ci siano discrete prospettive di utile collocamento sul mercato.



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.

Il sottoscritto C.T.U. segnala che il valore del canone di affitto recentemente adottato nel comune di Vetralla per immobili simili in abitazioni nuove o ristrutturate è variabile da 330,00/370,00 €/mese (per locazione trilocali), ossia variabile da 3,50-4,50 €/mq al mese. Considerato che l'appartamento è dotato di soffitta e locale garage si può ritenere ragionevole applicare un valore di locazione pari a 4,00 €/mq al mese. Pertanto un canone di locazione congruo per l'appartamento e locale garage/magazzino potrà essere pari a:

VALORE CANONE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Sup. equivalente x Valore unitario

mq. 110,93 x 4,00 €/mq. x mese = €. 443,72 al mese arrotondato a €. 450,00 al mese

In virtù di quanto sopra relazionato, tenuto conto delle condizioni e lo stato manutentivo dell'immobile, considerato che:

- il conduttore dovrà farsi carico dei lavori di completamento dell'appartamento, come previsto nell'art. 2 del contratto di affitto di durata ventennale, per un importo stimato di: €. 20.900,00 pari a €. 1.045,00 annui, ossia circa 90,00 €/mese,
- l'importo del canone locativo dell'immobile è pari a **100,00 €/mese** previsto nel contratto.

Il canone locativo complessivo a carico del conduttore risulta essere pari a 190,00 €/mese.

Tale importo è da ritenersi inadeguato ai sensi dell'ex art. 2923, comma 3 c.c.e.

Conclusioni

Con la presente relazione, il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Soriano nel Cimino, marzo 2020

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Ing. Nervino Fabio



Allegati:

- 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;
 - 1d Verbale d'accesso contenente il 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:
 - 2h Documentazione fotografica;
 - 3h Estratto di mappa Wegis;
 - 4h Certificato di matrimonio;
 - 5h Documentazione urbanistica e tecnico-amministrativa;
 - 6h O.M.I. Agenzia delle Entrate di Viterbo e O.M.I. Camera di Commercio di Viterbo;
 - 7h Rappresentazione grafica stato attuale;
 - 8h Tavola raffronto tra planimetrie atto-catastale-stato attuale;
 - 9h Confronto grafico tra progetto autorizzato e stato attuale;
 - 10h Sovrapposizione grafica tra progetto autorizzato e stato attuale.
- i. Ricevuta invio alle parti elaborato peritale compreso allegati

