

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

## **Esecuzione Immobiliare n° 248/2008**

promossa da :

**Unicredit Banca di Roma Spa**

*(Avv. Antonio Calandrelli)*

contro

**Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxx**

**Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxx**

**Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxx**

**Sig.ra xxxxxxx xxxxxxxxxxx**

**Sig.ra xxxxxxxxxxx xxxxxx**

## **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per l'ufficio**

RELAZIONE INTEGRATIVA settembre 2015

giudice dell'esecuzione Dr.ssa Serafini Chiara

**PREMESSA**

All'udienza del 30.04.2015 il G.E. Dott.ssa Chiara Serafini chiedeva al sottoscritto C.T.U. Bianchini geom. Federico chiarimenti in merito alla "situazione catastale del bene costituente il lotto 3 indicando il costo del relativo frazionamento; quantifichi altresì il C.T.U. i costi di ripristino dei lotti 5, 6 e 7; rettifichi il C.T.U. le risultanze della perizia escludendo gli effetti delle successioni successive al pignoramento. Quantifichi il C.T.U. i costi da sostenere in relazione a ciascun lotto in via preliminare rispetto alla vendita, sottraendo invece dal valore di stima il costo degli interventi che possono essere sostenuti dall'aggiudicatario; chiarisca il C.T.U. la natura del bene distinto al foglio 36 part. 369 sub. 1 verificando se lo stesso è affetto da pignoramento."

\*\*\*\*\*

**Chiarimenti LOTTO 1 - Immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2**

**Risposta Quesito 16 IN SOSTITUZIONE a quella riportata nella relazione peritale depositata**

Bene 01:

Immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10, abitazione e garage. Diritti di proprietà, alla data del pignoramento, per dichiarazione di successione del sig. Felicetti Leone:

Xxxxxxxxx xxx nato a

proprietà per 2/9;

Xxxxxxxxx xxx nato a

proprietà per 2/9;

**Xxxxxxxxx xxxxxx (esecutata) nata a**  
**2/9;**

**proprietà per**

Xxxxxxxxx xxxxxxxx nata a

proprietà per 1/3 (3/9);

In seguito alla morte della sig.ra Xxxxxxxxx xxxxxxxx le quote di proprietà, secondo quanto previsto per la successione di legge (da effettuare), saranno le seguenti:

Xxxxxxxxx xxx nato

proprietà per 1/3;

Xxxxxxxxx xxx nato

proprietà per 1/3;

**Xxxxxxxxx xxxxxx (esecutata)**  
**1/3;**

**proprietà per**

L'immobile risulta disabitato.

Si procederà alla stima dell'immobile per intero, in quanto unità immobiliare economicamente e funzionalmente indipendente.

Dall'atto di pignoramento la quota di proprietà dell'esecutata sig.ra Xxxxxxxxx xxxxxx risulta essere di 2/9.

Le problematiche urbanistiche e catastali riscontrate sull'immobile sito Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10, abitazione e garage, come descritte ai punti R.10, R.12 e R.14 della relazione peritale già depositata possono essere divise tra operazioni tecniche propedeutiche alla vendita ed azioni tecniche eseguibili successivamente alla vendita.

Il tutto come meglio esemplificato nella tabella sottostante:

OPERAZIONI ANTE - VENDITA	OPERAZIONI POST - VENDITA
---------------------------	---------------------------

	<p>1. <b>Redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria</b> per le opere di diversa distribuzione degli spazi interni realizzate successivamente alla domanda di condono edilizio;</p> <p>2. <b>Redazione e presentazione della pratica di accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio e Urbano</b> tramite procedura Docfa con <u>attribuzione della rendita catastale all'unità immobiliare rispondente all'attuale.</u></p> <p style="text-align: right;"><b>totale spese €. 4.100,00</b></p>
--	--

Il totale delle spese relative alle operazioni tecniche espletabili successivamente alla vendita ammonta ad €. 4.100,00 da sottrarsi al valore dell'immobile stimato.

**Risposta Quesito 21 come da relazione peritale depositata**

**LOTTO 1 - Bene 01:**

Immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10, abitazione e garage.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 1.000,00 - €/mq 1.400,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è superiore ai valori riportati dall'OMI, in una forbice compresa tra €/mq 1.300,00 - €/mq 1.600,00 per abitazioni con caratteristiche similari.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione sita in via F. Cristofari civ.17, Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10 cat. A/4 cl.3 consistenza vani 6 rendita €. 433,82:

- Abitazione, superficie vani principali:	mq 98,53 x 1,00 =	mq 98,53
Balcone e veranda	mq 11,11 x 0,30 =	mq 3,33
Garage	mq 17,55 x 0,25 =	mq 4,39

**Totale superficie omogenea non residenziale mq 106,25**

Valore mq €. 1.400,00

mq 106,25 x €/mq 1.400,00= **€. 148.750,00**

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 148.750,00.**

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che catastale ammontano ad € 4.100,00 da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€.144.650,00** **diconsi centoquarantaquattromilaseicentocinquantaeuro/00centesimi.**

\*\*\*\*\*

**Chiarimenti LOTTO 2 - immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto**

Le problematiche urbanistiche e catastali riscontrate sull'immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3., come descritte ai punti R.10, R.12 e R.14 della relazione peritale già depositata possono essere divise tra operazioni tecniche propedeutiche alla vendita ed azioni tecniche eseguibili successivamente alla vendita.

Il tutto come meglio esemplificato nella tabella sottostante:

OPERAZIONI ANTE - VENDITA	OPERAZIONI POST - VENDITA
	<p>1. <b>Redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria</b> per le opere di diversa distribuzione degli spazi interni realizzate successivamente alla domanda di condono edilizio;</p> <p>2. <b>Redazione e presentazione della pratica di accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio e Urbano</b> tramite procedura Docfa con <u>attribuzione della rendita catastale all'unità immobiliare rispondente all'attuale.</u></p> <p style="text-align: center;"><b>totale spese €. 4.050,00</b></p>

Il totale delle spese relative alle operazioni tecniche espletabili successivamente alla vendita ammonta ad €. 4.050,00 da sottrarsi al valore dell'immobile stimato.

**Risposta Quesito 21 come da relazione peritale depositata**

**LOTTO 2 - Bene 02**

Immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 900,00 - €/mq 1.250,00 per abitazioni civili in stato conservativo ottimo;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione sita in via D. Alighieri snc, Piano S1, T, 1 e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3 cat. A/2 cl.2 consistenza vani 8 rendita €805,67:

- Abitazione, superficie vani principali:	mq 145,52 x 1,00 =	mq 145,52
Balconi	mq 31,74 x 0,30 =	mq 9,52
Garage	mq 47,12 x 0,25 =	mq 11,78
Sottotetto	mq 71,71 x 0,50 =	<u>mq 35,85</u>
<b>Totale superficie omogenea non residenziale</b>		<b>mq 202,67</b>

Valore mq € 1.200

mq 202,67 x €/mq 1.200,00= **€ 243.204,00**

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 243.204,00**.

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che catastale ammontano ad € 4.050,00 da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€ 239.154,00 arrotondato ad € 239.150,00** diconsi duecentotrentanovemilacentocinquantaeuro/00centesimi.

\*\*\*\*\*

#### **Chiarimenti LOTTO 3 - immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto**

Le problematiche urbanistiche e catastali riscontrate sull'immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.lla 91/parte, abitazione e garage, come descritte ai punti R.10, R.12 e R.14 della relazione peritale già depositata possono essere divise tra operazioni tecniche propedeutiche alla vendita ed azioni tecniche eseguibili successivamente alla vendita.

L'immobile di proprietà del sig. xxxxxxxx xxxxx ad oggi risulta non essere stato mai identificato né al Nuovo Catasto Terreni (NCT), né al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano (NCEU), pertanto tra le operazioni preliminari alla vendita dovranno essere effettuate il **Frazionamento** dell'area in proprietà, come identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita del notaio Giuseppe Togandi del 9 marzo 1981 rep.n.17424 racc.n.10328 (allegato H alla relazione peritale depositata), il **Tipo Mappale** e l'**Accatastamento** dell'unità immobiliare urbana come alla data della domanda di condono presentata.

Le azioni tecniche che potranno essere eseguite successivamente alla vendita dell'immobile sono l'integrazione della domanda di condono ed il ritiro della concessione in sanatoria, la presentazione di una nuova pratica edilizia in sanatoria per le opere di diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche prospettiche, effettuate successivamente alla precedente sanatoria, con relativa richiesta di agibilità e nuova variazione catastale.

Il tutto come meglio esemplificato nella tabella sottostante:

OPERAZIONI ANTE - VENDITA	OPERAZIONI POST - VENDITA
<p>1. <b>Redazione e presentazione del Frazionamento del lotto</b> di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXX al Nuovo Catasto Terreni con risultante aggiornamento della mappa wegiss ed attribuzione del relativo identificativo;</p> <p>2. <b>Redazione e presentazione del Tipo Mappale del cassone del fabbricato abitazione e della tettoia antistante</b> per riportare il bene a partita 1 - Ente Urbano;</p> <p>3. <b>Redazione e presentazione della pratica di accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio e Urbano</b> tramite procedura Docfa con <u>attribuzione della rendita catastale all'unità immobiliare rispondente alla situazione dichiarata in condono</u>;</p> <p style="text-align: center;"><b>totale spese €. 2.720,00</b></p>	<p>1. <b>Integrazione e completamento della domanda di condono edilizio</b> con pagamento delle oblazioni mancanti e degli oneri concessori e <b>ritiro della concessione in sanatoria</b>;</p> <p>2. <b>Redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria</b> per le opere di diversa distribuzione degli spazi interni realizzate successivamente alla domanda di condono edilizio;</p> <p>3. <b>Redazione e presentazione richiesta di agibilità</b>;</p> <p>4. <b>Redazione e presentazione della pratica di accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio e Urbano</b> tramite procedura Docfa con <u>attribuzione della rendita catastale all'unità immobiliare nella consistenza riferita all'attualità</u>.</p> <p style="text-align: center;"><b>totale spese €. 5.820,00</b></p>

Le operazioni descritte sono propedeutiche alla vendita e sono riportate in ordine consequenziale.

**Non è possibile esimersi dalla consequenzialità delle azioni tecniche necessarie alla conformità urbanistico-catastale.**

*Il totale delle spese da sostenere anticipatamente alla vendita dell'immobile, al fine dell'identificazione catastale del bene (conforme all'ultima autorizzazione in sanatoria richiesta ,non ancora rilasciata, ma certa della sua procedibilità) ammontano ad €. 2.720,00*

*Per le azioni tecniche che invece potranno essere affrontate successivamente alla vendita le spese previste da sostenere ammontano ad €. 5.820,00.*

**Risposta Quesito 14 IN SOSTITUZIONE a quella riportata nella relazione peritale depositata**

**LOTTO 3 - Bene 03**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.lla 91/parte, abitazione e garage.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo

secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 700,00 - €/mq 1.000,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione sita in via Nuova civ.24, Piano T, 1 e 2, distinto al N.C.E.U. al fg.36 p.lla 91/parte, non censita al NCEU:

- Abitazione, superficie vani principali:	mq 112,09 x 1,00 =	mq 112,09
Balcone	mq 3,10 x 0,30 =	mq 0,93
Garage	mq 38,27 x 0,25 =	mq 9,57
Tettoia	mq 11,20 x 0,25 =	mq 2,80
Giardino	mq 38,76 x 0,10 =	<u>mq 3,88</u>
	Totale superficie omogenea non residenziale	mq 129,27

Valore mq € 850,00

$$\text{mq } 129,27 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 = \text{€ } 109.879,50$$

**Il valore complessivo del bene è pari ad Euro 109.879.50.**

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che catastale, successivamente alla vendita, ammonteranno ad € 5.820,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad € 104.059,50 arrotondato ad **€ 104.100,00** **diconsi centoquattromilacentoeuro/00centesimi.**

\*\*\*\*\*

**Chiarimenti LOTTO 4, 5 e 6 - immobili sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49**

Le problematiche urbanistiche e catastali riscontrate sugli immobili sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49

- piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 2, magazzino;
- piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 3, abitazione e garage;
- piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 4, abitazione e garage;

già abbondantemente trattate al punto R.14 della relazione peritale depositata, devono in parte essere eseguite antecedentemente alla vendita al fine rendere conforme lo stato di fatto a quello urbanistico catastale ed in parte, invece, potranno essere eseguite dal futuro nuovo acquirente successivamente all'atto della vendita.

Il tutto come meglio esemplificato nella tabella sottostante:

OPERAZIONI ANTE - VENDITA	OPERAZIONI POST - VENDITA
---------------------------	---------------------------

<p>1. <b>Redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria</b> per le opere di diversa distribuzione degli spazi interni realizzate al piano terra relative ai locali accessori successive al Permesso di Costruire n°66 del 1975, al fine di rendere conforme lo stato di fatto a quello urbanistico catastale.</p> <p>2. <b>Redazione e presentazione richiesta del certificato di agibilità;</b></p> <p><b>Unica pratica per sanare l'abuso dei lotti 4, 5 e 6.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>totale spese €. 5.000,00</b></p>	<p>1. <b>Redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria</b> per le opere di diversa distribuzione degli spazi interni realizzate ai piani primo e secondo, le variazioni prospettiche e la demolizione dei maggior volumi realizzati successive al Permesso di Costruire n°66 del 1975, al fine di rendere conforme lo stato di fatto a quello urbanistico assentito ed a quello catastale.</p> <p>2. <b>Demolizione</b> dei maggior volumi realizzati al piano primo e secondo e <b>Ripristino Stato di Progetto.</b></p> <p>3. <b>Redazione e presentazione richiesta del certificato di agibilità;</b></p> <p>4. <b>Redazione e presentazione della pratica di accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio e Urbano</b> tramite procedura Docfa con <u>attribuzione della rendita catastale all'unità immobiliare nella consistenza riferita all'attualità.</u></p> <p><b>Tali azioni sono valide e necessarie per i soli lotti 5 e 6.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>totale spese 12.500,00</b></p>
---	--

Le operazioni descritte sono propedeutiche alla vendita e sono riportate in ordine consequenziale.

**Non è possibile esimersi dalla consequenzialità delle azioni tecniche necessarie alla conformità urbanistico-catastale.**

*Il totale delle spese da sostenere anticipatamente alla vendita dell'immobile, al fine di uniformare lo stato dei luoghi e quello catastale a quello urbanistico (non è mai stata fatta richiesta di autorizzazione urbanistica per la trasformazione ed il frazionamento dello stato di fatto rispetto all'ultimo progetto assentito Permesso di Costruire n°66 del 1975) ammontano ad €. 5.000,00.*

*Per le azioni tecniche che invece potranno essere affrontate successivamente alla vendita le spese previste da sostenere ammonteranno ad €. 12.500,00.*

### **Chiarimenti sul B.C.N.C. fg. 36 p.lla 369 sub.1**

Per quanto riguarda la natura del sub.1, esso è censito al N.C.E.U. quale Bene Comune Non Censibile (BCNC) che, come definito dalla circolare n°2 del 20.01.1984 del Ministero delle Finanze, non costituisce unità immobiliare in quanto la loro utilizzazione è indivisa. I diritti su tale bene appartengono ai soggetti degli intestatari delle unità immobiliari che vantano diritti di godimento sullo stesso. Nel caso specifico, il bene comune non censibile identificato con sub.1 è comune ai subalterni 2,3 e 4 che hanno sullo stesso diritto di godimento indiviso e pro quota.

### **Risposta Quesito 14 come da relazione peritale depositata**

Gli immobili sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T,1 e 2, distinti al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 2-3-4, magazzino. Diritti per atto di donazione così suddivisi:

**Xxxxxxx xxxxxxxxx (esecutata) nata**

**proprietà**

**per 1/3;**

Xxxxxxx xxxxxxxxx nato c

proprietà per 1/3;

Xxxxxxx xxxxxxxxx nato c

proprietà per 1/3;

Dall'estratto di matrimonio la sig. xxxxxxx xxxxxxxxx risulta essere coniugata con il sig. xxxxxxxxx xxxxxx dalla data IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; solo successivamente con atto del notaio Luigi Annibaldi del 07.03.2007 i coniugi hanno scelto di adottare come regime patrimoniale quello della SEPARAZIONE DEI BENI.

### **Risposta Quesito 14 IN SOSTITUZIONE a quella riportata nella relazione peritale depositata**

#### **LOTTO 4 - Bene 04**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 2, magazzino.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 500,00 - €/mq 700,00 per magazzini/box in stato conservativo normale;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Magazzino sita in via Don G. Lattanzi snc, Piano T, distinto al N.C.E.U. al fg.36 p.lla 369 sub.2 cat. C/2 cl.7 consistenza mq.42,00 rendita €.43,38, diritti sul sub.1:

- Magazzino, superficie vani principali: mq 42,84 x 1,00 = mq 42,84  
Totale superficie omogenea non residenziale mq 42,84

Valore mq €. 700,00

mq 42,84 x €/mq 700,00= €. 29.988,00

**Il valore complessivo del bene è pari ad Euro 29.988,00 arrotondato ad €. 30.000,00 diconsi trentamilaeuro/00centesimi.**

#### **LOTTO 5 - Bene 05**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 3, abitazione e garage.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 900,00 - €/mq 1.250,00 per abitazioni civili in stato conservativo ottimo;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione sita in via Don G. Lattanzi snc, Piano T e 1 distinto al N.C.E.U. al fg.36 p.lla 369 sub.3 cat. A/2 cl.2 consistenza vani 6 rendita €.604,25, diritti sul sub.1:

- Abitazione, superficie vani principali:	mq 98,75 x 1,00 =	mq 98,75
Balconi	mq 24,05 x 0,30 =	mq 7,21
Garage	mq 36,30 x 0,25 =	mq 9,00
Totale superficie omogenea non residenziale		mq 114,96

Valore mq €. 1.200,00

mq 114,96 x €/mq 1.200,00= €. 137.952,00

**Il valore complessivo del bene è pari ad Euro 137.952,00.**

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che castale ammontano ad € 6.250,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad €.131.702,00 arrotondato ad **€. 131.700,00 diconsi centotrentunomilasettecentoeuro/00centesimi.**

#### **LOTTO 6 - Bene 06**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 4, abitazione e garage.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 700,00 - €/mq 1.000,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione sita in via Don G. Lattanzi snc, Piano T e 2 distinto al N.C.E.U. al fg.36 p.lla 369 sub.4 cat. A/2 cl.2 consistenza vani 6,5 rendita €.654,61, diritti sul sub.1:

- Abitazione, superficie vani principali:	mq 98,75 x 1,00 =	mq 98,75
Balconi	mq 12,30 x 0,30 =	mq 3,69
Garage	mq 34,44 x 0,25 =	mq 8,61
Totale superficie omogenea non residenziale		mq 111,05

Valore mq €. 1.000,00

mq 111,05 x €/mq 1.000,00= €. 111.050,00

**Il valore complessivo del bene è pari ad Euro 111.050,00.**

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che castale ammontano ad € 6.250,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€.104.800,00 diconsi centoquattromilaottocentoeuro/00centesimi.**

\*\*\*\*\*

**Chiarimenti LOTTO 7 - immobili sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1**

Le problematiche urbanistiche e catastali riscontrate sugli immobili sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina, già trattate ai punti R.10, R.12 e R.14 della relazione peritale depositata possono in parte essere eseguite antecedentemente alla vendita al fine rendere conforme lo stato di fatto a quello urbanistico catastale ed in parte, invece, potranno essere eseguite dal futuro nuovo acquirente successivamente all'atto della vendita.

Il tutto come meglio esemplificato nella tabella sottostante:

OPERAZIONI ANTE - VENDITA	OPERAZIONI POST - VENDITA
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria</b> per le opere di diversa distribuzione degli spazi interni e le variazioni prospettiche, al fine di rendere conforme lo stato di fatto a quello urbanistico.</li><li>2. <b>Redazione e presentazione della pratica di accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio e Urbano</b> tramite procedura Docfa con <u>attribuzione della rendita catastale all'unità immobiliare nella consistenza riferita all'attualità.</u></li><li>3. <b>Redazione e presentazione richiesta del certificato di agibilità;</b></li></ol> <p style="text-align: center;"><b>totale spese 7.100,00</b></p>

A miglior descrizione di quanto riportato già in relazione, si riporta il quadro delle proprietà riferito alla data del pignoramento

**Risposta Quesito 16 IN SOSTITUZIONE a quella riportata nella relazione peritale depositata**

A miglior descrizione di quanto riportato già in relazione, si riporta il quadro delle proprietà riferito alla data del pignoramento

Bene n. 07:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina. Diritti di proprietà per dichiarazione di successione del sig. XXXXXXX XXXXXXXX, al momento dell'atto di pignoramento, così suddivisi:

XXXXXX xxxx nata	proprietà per 6/18;
XXXXXX XXXXXXXX r	proprietà per 2/18;
XXXXXX XXXXXXXX	tà per 1/18;

Xxxxxxx xxxxxxxxx (esecutata) nata c  
per 2/18;

proprietà

Xxxxxxx xxxxxxxxx nc  
Xxxxxxx xxxx nato c  
Xxxxxxx xxxxxxxxx nc  
Xxxxxxx xxxxxxxxx nc

proprietà per 2/18;  
1/18;  
proprietà per 2/18;

Dall'estratto di matrimonio la sig. xxxxxxx xxxxxxxxx risulta essere coniugata con il sig. xxxxxxxxx  
xxxxxx dalla data del 24.07.1971 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; solo  
successivamente con atto del notaio Luigi Annibaldi del 07.03.2007 i coniugi hanno scelto di  
adottare come regime patrimoniale quello della SEPARAZIONE DEI BENI.

L'immobile al piano primo risulta disabitato, al piano terra invece risulta avere dimora il sig.  
Xxxxxxx xxxxxxxxx.

Si procederà alla stima dell'immobile per intero, in quanto unità immobiliare economicamente  
e funzionalmente indipendente.

Dall'atto di pignoramento la quota di proprietà dell'esecutata sig.ra xxxxxxx xxxxxxxxx risulta  
essere i 2/18.

### **Risposta Quesito 21 come da relazione peritale depositata**

#### **LOTTO 7 - Bene 07**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al  
fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca  
dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo  
semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 700,00 - €/mq 1.000,00 per abitazioni civili in  
stato conservativo normale;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari  
attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima  
sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata  
secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione sita in via Nuova civ.49, Piano S1, T e 1 distinto al N.C.E.U. al fg.36 p.lla 128 cat. A/4  
cl.3 consistenza vani 8 rendita €384,24:

- Abitazione, superficie vani principali:	mq 165,13 x 1,00 =	mq 165,13
Balconi	mq 7,79 x 0,30 =	mq 2,34
Garage e magazzino	mq 53,50 x 0,25 =	<u>mq 13,37</u>
<b>Totale superficie omogenea non residenziale</b>		<b>mq 180,84</b>

Valore mq € 850,00

mq 180,84 x €/mq 850,00= **€ 153.714,00**

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 153.714,00**.

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che catastale ammontano ad €  
7.100,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€146.614,00 arrotondato  
ad € 146.600,00 diconsi centoquarantaseimilaseicentoeuro/00centesimi.**

\*\*\*\*\*

**Chiarimenti LOTTO 8 - immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva**

Come già trattato nelle risposte ai quesiti Q.08, Q.10, Q.12 e Q.14 il bene sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18 oltre ad avere la qualità dichiarata in catasto errata (può essere variata su dichiarazione di parte senza nessun costo) non è delimitata da termini di confine materializzati in loco.

All'atto del pignoramento il soggetto pignorato, la sig.ra xxxxxxx xxxxxxxx, risultava essere enfiteuta e non proprietaria, come meglio di seguito specificato:

**Risposta Quesito 14 come da relazione peritale depositata**

Bene n. 08:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18.

Il bene corrisponde a quanto riportato in atti al NCT; Il bene risulta dal CDU (allegato U/8) rilasciato dal comune di Bagnoregio gravato di uso civico a favore dell'Università Agraria di Bagnoregio, ma tale gravame non è più in essere in quanto è stata effettuata l'affrancazione con atto n. 889 del 25/07/2014. Occorrerebbe effettuare un'azione di riconfinazione per un ammontare della spesa tecnica di €1.000,00.

**Risposta Quesito 16 IN SOSTITUZIONE a quella riportata nella relazione peritale depositata**

Bene n. 08:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18. Diritto di enfiteusi per dichiarazione di successione del sig. Xxxxxx xxxxxxxx, così suddivisi alla data del pignoramento:

Xxxxxx xxxx nata	enfiteuta per 24/36;
Xxxxxx xxxxxxxx r	enfiteuta per 2/36;
Xxxxxx xxxxxxxx	a per 1/36;
<b>Xxxxxx xxxxxxxx (esecutata) nata c</b>	<b>enfiteuta</b>
<b>per 2/36;</b>	
Xxxxxx xxxxxxxx nato	enfiteuta per 2/36;
Xxxxxx xxxx nato a R	1/36;
Xxxxxx xxxxxxxx nato	enfiteuta per 2/36;
Xxxxxx xxxxxxxx nato	

Ad oggi il diritto di enfiteusi non è più in essere.

Dall'estratto di matrimonio la sig. xxxxxxx xxxxxxxx risulta essere coniugata con il sig. xxxxxxxx xxxxxx dalla data del 24.07.1971 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; solo successivamente con atto del notaio Luigi Annibaldi del 07.03.2007 i coniugi hanno scelto di adottare come regime patrimoniale quello della SEPARAZIONE DEI BENI.

Il terreno risulta custodito dalla proprietà.

Potendo però suddividere gli interventi tecnici propedeutici alla vendita e successivi ad essa, possiamo riassumere in maniera schematica le azioni tecniche che dovranno essere espletate prima della vendita dell'immobile e quelle che invece potranno rimanere in carico al nuovo proprietario.

OPERAZIONI ANTE - VENDITA	OPERAZIONI POST - VENDITA
---------------------------	---------------------------

<p>1. <b>Identificazione dei termini di proprietà catastale.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>totale spese 1.000,00</b></p>	
--	--

**Risposta Quesito 21 IN SOSTITUZIONE a quella riportata nella relazione peritale depositata**

**LOTTO 8 - Bene 08**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18.

L'attuale valore di mercato, dell' immobile pignorato, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo anno 2013 è pari ad €/Ha 5.900,00 per la coltra dell'incolto produttivo.

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche agli immobili con caratteristiche simili trattati sul sito asteimmobiliari.it ed è emerso che il valore medio superiore ai valori dell'OMI in una forbice ricompresa tra i €/Ha 15.000 - €/Ha 25.000

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo ad ha di €. 20.000:

- Terreno sito in loc. Prato Leva distinto al N.C.T. al fg.58 p.lla 184 qualità seminativo cl.4 R.D. €2.38 R.A. €.1,36:

- terreno are 13 ca 18 coltivato ad erbaio stagionale per la produzione di fieno  
Valore Ha €. 20.000,00

Ha 0,1318 x €/Ha 20.000,00= **€. 2.636,00**

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 2.636,00 arrotondato ad €. 2.600,00 diconsi duemilaseicentoeuro/00centesimi.**

\*\*\*\*\*

**Chiarimenti LOTTO 9 - immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone**

Come già trattato nelle risposte ai quesiti Q.08, Q.10, Q.12 e Q.14 il bene sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20 oltre ad avere la qualità dichiarata in catasto errata (può essere variata su dichiarazione di parte senza nessun costo) non è delimitata da termini di confine materializzati in loco.

**Risposta Quesito 14 come da relazione peritale depositata**

Bene n. 09:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20.

Occorrerebbe effettuare domanda di cambio di coltura in quanto ad oggi il terreno, censito al foglio 52 p.la 159 non risulta più essere coltivato a vigneto; i terreni non sono gravati da usi civici (allegato U/8). Occorrerebbe effettuare un'azione di riconfinazione per un ammontare della spesa tecnica di €.1.000,00.

**Risposta Quesito 16 IN SOSTITUZIONE a quella riportata nella relazione peritale depositata**

Bene n. 09:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20. Diritti di proprietà per

dichiarazione di successione del sig. XXXXXXX XXXXXXXX, alla data del pignoramento, così suddivisi:

XXXXXX XXXX nata	proprietà per 24/36;
XXXXXX XXXXXXXX n	proprietà per 2/36;
XXXXXX XXXXXXXX	à per 1/36;
<b>XXXXXX XXXXXXXX (esecutata) nata c</b>	<b>proprietà</b>
<b>per 2/36;</b>	
XXXXXX XXXXXXXX nat	proprietà per 2/36;
XXXXXX XXXX nato a	1/36;
XXXXXX XXXXXXXX nat	proprietà per 2/36;
XXXXXX XXXXXXXX nat	

Dall'estratto di matrimonio la sig. XXXXXXX XXXXXXXX risulta essere coniugata con il sig. XXXXXXXX XXXXXXX dalla data del 24.07.1971 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; solo successivamente con atto del notaio Luigi Annibaldi del 07.03.2007 i coniugi hanno scelto di adottare come regime patrimoniale quello della SEPARAZIONE DEI BENI.

Il terreno risulta custodito dalla proprietà.

Potendo però suddividere gli interventi edilizi ed urbanistico - catastali in propedeutici alla vendita e successivi ad essa, possiamo riassumere in maniera schematica le azioni tecniche che dovranno essere espletate prima della vendita dell'immobile e quelle che invece potranno rimanere in carico al nuovo proprietario.

OPERAZIONI ANTE - VENDITA	OPERAZIONI POST - VENDITA
<p>1. <b>Identificazione dei termini di proprietà catastale.</b></p> <p><b>totale spese 1.000,00</b></p>	

**Risposta Quesito 21 IN SOSTITUZIONE a quella riportata nella relazione peritale depositata**

**LOTTO 9 - Bene 09**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20.

L'attuale valore di mercato, dell' immobile pignorato, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo anno 2013 è pari ad €/Ha 5.900,00 per la coltra dell'incolto produttivo.

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche agli immobili con caratteristiche simili trattati sul sito asteimmobiliari.it ed è emerso che il valore medio superiore ai valori dell'OMI in una forbice ricompresa tra i €/Ha 15.000 - €/Ha 25.000

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo ad ha di €. 20.000:

- Terreno sito in loc. Fossatone distinto al N.C.T. al fg.52 p.la 159 qualità vigneto cl.1 R.D. €.13,22 R.A. €.4,54 e p.la 160 qualità seminativo arborato cl.3 R.D. €.8,78 R.A. €.3,35:

- terreno are 32 ca 20 coltivato ad erbaio stagionale per la produzione di fieno  
Valore Ha €. 20.000,00

Ha 0,3220 x €/Ha 20.000,00= € 6.440,00

Il valore complessivo del bene è pari ad Euro 6.440,00 arrotondato ad € 6.450,00 diconsì seimilaquattrocentocinquantaeuro/00centesimi.

\*\*\*\*\*

Viterbo, 14 settembre 2015.

Biar



La presente relazione integrativa è stata inviata alle parti tramite Posta Elettronica Certificata (PEC):

Avv. Calandrelli Antonio ([antonio.calandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:antonio.calandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it)),

Avv. Ranucci Anna Maria ([annamariaranucci@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:annamariaranucci@pec.ordineavvocativiterbo.it)),

Avv. Conticelli Guido ([guidoconticelli@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:guidoconticelli@pec.ordineavvocativiterbo.it)),

Avv. Olimpieri Eleonora ([eleonoraolimpieri@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:eleonoraolimpieri@pec.ordineavvocativiterbo.it)),

Custode Avv. Ferroni Claudia ([claudiaferroni@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:claudiaferroni@pec.ordineavvocativiterbo.it)), in data 14 settembre 2015;

ed al Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX,

XXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXXX,

XXXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXXX con raccomandata A/R in data 14 settembre 2015.

\*\*\*\*\*