

**GEOMETRA Fabbrizi Alessandro**  
*Studio in Via della Villa n. 4*  
01018 Valentano (VT) - tel. 0761/422402  
e-mail [alessandro.fabbrizi@tin.it](mailto:alessandro.fabbrizi@tin.it)

## **PERIZIA DI STIMA**

Oggetto: Esecuzione Imm.re R.G. 192/2015 riunita alla 116/2014

Banca Nuova s.p.a. 

C.T.U.: Geom. Fabbrizi Alessandro

## TRIBUNALE DI VITERBO QUESITI

letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 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;
- 2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, 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;
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);
- 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.);
- 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;
- 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le

- ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
  - 12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
  - 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  - 14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
  - 15) 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;
  - 16) 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;
  - 17) 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;
  - 18) 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;
  - 19) 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)
  - 20) 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;

21) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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](http://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

22) 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;

23) 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.

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

25) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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

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

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

30) allegli alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 5
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del 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;

il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

L'esperto presta giuramento secondo la formula di rito:

"Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi".

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo GE da parte dell'esperto;
- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU; solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

Il Giudice dell'esecuzione  
(dott. Chiara Serafini)

## PERIZIA DI STIMA

### **Quesito 1:**

Vista la certificazione notarile in sostituzione al certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 agli atti del fascicolo della presente esecuzione imm.re prodotta dal Notaio Enrico Siracusano, il quale ha certificato che la documentazione in oggetto copre l'intero ventennio, lo stesso C.T.U. ne riscontra che la documentazione è completa e che copre l'intero ventennio.

### **Quesito 2:**

Vista la documentazione agli atti il C.T.U. ha estratto dall'Ufficio del Catasto visure aggiornate, dal Catasto Terreni oltre stralcio estratto di mappa, verificando che i dati nell'atto di pignoramento coincidono con l'identificazione delle visure aggiornate. *(vedi alleg.a)*

### **Quesito 3:**

Vista la documentazione ipocatastale agli atti nel fascicolo coprente il ventennio antecedente al pignoramento, si è potuto elencare tutti i passaggi di proprietà dalla data di trascrizione del pignoramento stesso a ritroso nel tempo così descritta:

OMISSIS

07/55/15

07/55/15

- 
10. Inoltre si evince che da visura catastale gli immobili oggetto della procedura risultano essere così censiti:

- Catasto Terreni Comune di Soriano Nel Cimino (VT) Fg. 56 part.IIa n. 188 qualità nocchieleto classe 3 di ettari 00 are 21 e centiare 50 reddito dominicale € 20,54 reddito agrario € 8,88 intestata a [REDACTED] nata a Soriano Nel Cimino (VT) il [REDACTED] proprietà per 1/1;
- Catasto Terreni Comune di Soriano Nel Cimino (VT) Fg. 56 part.IIa n. 444 qualità nocchieleto classe 3 di ettari 00 are 06 e centiare 53 reddito dominicale € 6,24 reddito agrario € 2,70 intestata a [REDACTED] nata a Soriano Nel Cimino (VT) il [REDACTED] proprietà per 1/1;
- Catasto Terreni Comune di Soriano Nel Cimino (VT) Fg. 56 part.IIa n. 446 qualità nocchieleto classe 3 di ettari 00 are 35 e centiare 80 reddito dominicale € 34,20 reddito agrario € 14,79 intestata a [REDACTED] nata a Soriano Nel Cimino (VT) il [REDACTED] proprietà per 1/1;
- Catasto Terreni Comune di Soriano Nel Cimino (VT) Fg. 56 part.IIa n. 152 qualità nocchieleto classe 4 di ettari 00 are 15 e centiare 30 reddito dominicale € 9,88 reddito agrario € 3,56 intestata a [REDACTED] nata a Soriano Nel Cimino (VT) il [REDACTED] proprietà per 1/1;
- Catasto Terreni Comune di Soriano Nel Cimino (VT) Fg. 56 part.IIa n. 190 qualità seminativo arborato classe 3 di ettari 00 are 17 e centiare 80 reddito dominicale € 8,27 reddito agrario € 4,60 intestata a [REDACTED] nata a Soriano Nel Cimino (VT) il [REDACTED] proprietà per 1/1;

#### **Quesito 4:**

Sulla base dei documenti agli atti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: atto di pignoramento del 3/07/2015 del Tribunale di Viterbo notificato alla sig.ra [REDACTED] nata a Soriano Nel Cimino (VT) il [REDACTED] d ivi residente in Contrada S. Pietro n. 98/a.

Esiste inoltre formalità pregiudizievole iscrizione n. 1431/220 del 26/01/2007 scaturita da atto di mutuo fondiario da Notaio Casadei Lauretta del [REDACTED] favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo cod. fisc. 00058890815 contro [REDACTED] nata a Soriano Nel Cimino [REDACTED] mutuo di € 85.000,00 durata anni 20 ipoteca di € 170.000,00 gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto della procedura esecutiva.

#### **Quesito 5:**

Come sopra espletato al quesito n. 2 sono stati acquisiti mappa e visure dell'immobile interessato (vedi alleg.ti a-a1-a2), agli atti esiste certificato di destinazione urbanistica dei terreni in oggetto e si evince che tali immobili ricadono in zona agricola E1 (agricola normale), in tale zona è possibile l'edificazione residenziale ai soli fini della

conduzione del fondo con un lotto minimo di 30.000 mq., nel caso in oggetto la superficie in proprietà di 9.693 mq. è notevolmente inferiore al lotto minimo, inoltre dalle norme si riscontra che è possibile l'edificazione degli annessi agricoli fino ad un massimo di 20 mq. ogni 5.000 mq. di superficie fondiaria, nel caso in oggetto la superficie totale è pari a 9.693 mq. per cui è possibile l'edificazione di un annesso agricolo di superficie massima pari a mq. 20, si precisa inoltre che riguardo all'edificazione il fondo è già gravato ed ha esaurito la volumetria disponibile dall'abitazione insistente sul Fg. 56 part. 447.

Tale alloggio è ubicato all'interno della proprietà come già esposto nella perizia già depositata nella procedura n. 116/2014; inoltre il terreno è gravato da vincolo paesaggistico ai sensi della D.Lgs n. 42/2004 art. 134 e art. 142 lettera c (corsi delle acque pubbliche) beni paesaggistici ex L. 431/85.

#### **Quesito 6:**

Dallo stato di famiglia certificato dall'anagrafe del Comune di Soriano Nel Cimino risulta che la Sig.ra [REDACTED] (nata) nata a Soriano Nel Cimino il [REDACTED] non è coniugata e che ha avuto cessazione degli effetti civili del matrimonio in data [REDACTED] (vedi alleg.e).

#### **Quesito 7:**

Il C.T.U. geom. Fabbrizi Alessandro si è recato sul luogo oggetto di perizia e ha potuto visionare l'immobile ed eseguire opportuna documentazione fotografica (vedi alleg.c).

L'immobile in questione è situato nel Comune di Soriano Nel Cimino in Contrada S. Pietro n. 98/a secondo il Catasto in loc. Poggio Leone s.n.c., è censito al Catasto Terreni del Comune di Soriano nel Cimino (VT) Fg. 56 con le seguenti particelle:

- part.IIIa n. 188 qualità nocchieleto classe 3 di ettari 00 are 21 e centiare 50 reddito dominicale € 20,54 reddito agrario € 8,88;
- part.IIIa n. 444 qualità nocchieleto classe 3 di ettari 00 are 06 e centiare 53 reddito dominicale € 6,24 reddito agrario € 2,70;
- part.IIIa n. 446 qualità nocchieleto classe 3 di ettari 00 are 35 e centiare 80 reddito dominicale € 34,20 reddito agrario € 14,79;
- part.IIIa n. 152 qualità nocchieleto classe 4 di ettari 00 are 15 e centiare 30 reddito dominicale € 9,88 reddito agrario € 3,56;
- part.IIIa n. 190 qualità seminativo arborato classe 3 di ettari 00 are 17 e centiare 80 reddito dominicale € 8,27 reddito agrario € 4,60;

in particolare trattasi di fondo ubicato in zona rurale del Comune di Soriano Nel Cimino per una estensione totale pari a ha 0.96.93 confinante con strada Comunale,

fosso del Mensalina e altre proprietà, nella parte centrale del fondo sulla part.IIa n. 447 vi insiste abitazione di proprietà della stessa esecutata [REDACTED] già oggetto di perizia della precedente esecuzione immobiliare n. 116/2014.

Il fondo si presenta coltivato nella parte più pianeggiante a olivi e nocciole in maniera non intensiva pari a circa 2/3 dell'estensione, la parte rimanente nella zona a nord verso il fosso ha un notevole declivio e risulta essere in parte incolta e parte a boscaglia, sia nella zona a est che a ovest esistono dei manufatti precari realizzati in legno atti al ricovero di animali da cortile come galline papere e capre, tali manufatti sono stati realizzati in assenza di autorizzazioni edilizie come certificato dall'Ufficio tecnico del Comune di Soriano Nel Cimino (*vedi alleg. d-d1*), per cui sono soggette alla rimozione.

Tutto il fondo è recintato in parte con muro di cinta ed in parte con pali e rete metallica, l'accesso è garantito da cancello in ferro direttamente su strada comunale.

**Quesito 8:**

In valutazione alla conformità dei dati iscritti nel pignoramento e quelli risultanti al catasto, toponomastici ed in relazione all'attualità si può con certezza dire che i dati sono univoci.

**Quesito 9:**

Dai dati desunti dal titolo di provenienza in relazione allo stato attuale dei luoghi e ai dati catastali attuali si può dire che vi è corrispondenza dei dati in quanto al momento i dati dell'immobile sono: Comune di Soriano Nel Cimino Fg. 56 part. n. 188, 444, 446, 152 190, vi è da segnalare però che sui terreni interessati vi sono stati eretti dei manufatti realizzati in legno a carattere temporaneo e precario.

**Quesito 10:**

Gli identificativi catastali non hanno porzioni aliene che vanno ad interessare le unità pignorate ma bensì hanno un corpo di fabbrica che va ad interessare in piccola parte le part.IIe n. 446, 188 e 444 come già specificato nella perizia depositata nella esecuzione immobiliare n. 116/2014 e che questo corpo di fabbrica risulta privo di autorizzazioni edilizie.

**Quesito 11:**

Il bene oggetto di valutazione deriva da unica consistenza e non è stato mai variato.

**Quesito 12:**

Per i motivi sopra esposti non si ritiene opportuno aggiornare al catasto l'immobile in quanto non è possibile avere i titoli abilitativi a sanare gli abusi edilizi.

**Quesito 13:**

Da certificato di destinazione urbanistica prodotto da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Soriano Nel Cimino l'immobile ricade in zona E1 (agricola normale) del vigente P.R.G. per cui è valido ciò che già detto al quesito n. 5.

**Quesito 14:**

Da indagine effettuata all'Ufficio tecnico del Comune di Soriano Nel Cimino in data 17 maggio 2016 e come poi certificato dall'Ufficio tecnico del Comune di Soriano Nel Cimino (*vedi alleg. d-d1*), è risultato che sugli immobili oggetto di perizia non esistono titoli abilitativi in corso né presentati in precedenza per cui sia i manufatti realizzati a carattere precario, che la parte muraria edificata, quest'ultima descritta dallo stesso C.T.U. nella precedente relazione relativa al pignoramento n. 116/2014, sono da ritenersi abusive ed in violazione alla normativa urbanistica vigente del Comune di Soriano Nel Cimino e che gli stessi non sono stati sanati e non sono sanabili in base agli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Si specifica che come già detto nella precedente perizia nell'esecuzione imm.re n. 116/2014 il corpo di fabbrica realizzato in difformità e che insisteva nelle part.lle 444, 188 e 446 allora non pignorate, era oggetto di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi con costi previsti pari a € 20.000,00.

In considerazione delle opere invece realizzate con materiale ligneo per manufatti atti al ricovero di animali, la rimozione degli stessi può essere garantita con una spesa non superiore ad € 1.000,00 in quanto i ricoveri sono tutti realizzati a carattere precario facilmente rimovibili e che i materiali possono essere portati a discarica pubblica come materiali ingombranti.

**Quesito 15:**

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un unico fondo e risulta inutile e sconveniente dividerlo in più lotti, altresì si ritiene di riunire in unico lotto quanto è stato valutato con la precedente esecuzione imm.re n. 116/2014 e l'attuale 192/2015 all'esecutata [REDACTED] in quanto gli immobili fanno parte di un unico compendio ed in considerazione che le procedure sono state riunite.

In particolare nell'esecuzione imm.re n. 116/2014 si valutava l'immobile situato Comune di Soriano Nel Cimino in Contrada S. Pietro n. 98/a secondo il Catasto in loc. Poggio Leone s.n.c., è censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Soriano nel Cimino (VT) Fg. 56 part. 447 categoria A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita € 244,03 loc. Poggio Leone s.n.c. piano terra, in zona rurale del Comune, trattasi di abitazione unifamiliare distribuita su unico livello composta anche di annesso edificato in adiacenza, l'immobile in questione è costituito da un corpo di fabbrica come da

originario cioè alcuni ambienti sono rimasti invariati invece alcune stanze sono state demolite e ricostruite ampliate, inoltre è stato costruito per intero un altro corpo di fabbrica.

La particella su cui sorge il fabbricato in catasto al Fg. 54 part. 447 è di mq. 183 ed in pratica quasi interamente edificata.

La costruzione risulta essere realizzata in muratura con solai in parte in legno e parte in ferro e cls, i serramenti esterni sono in legno senza taglio termico e vetrocamera, le porte interne in legno, i pavimenti e rivestimenti in piastrelle, le pareti esterne intonacate e pitturate di bianco, alcune parti interne dell'abitazione sono tutt'ora oggetto di rifiniture infatti come si evince anche dalle foto si stanno realizzando pavimenti e rivestimenti.

Dai rilievi effettuati risulta che l'immobile in questione è composto da alcuni ambienti come sopra esposto che hanno mantenuto il tessuto originario altri sono stati creati ex novo o ampliati ma andando ad interessare altre particelle che non sono oggetto di pignoramento anche essendo di proprietà della stessa esecutata, in particolare la camera posta nel retro del soggiorno è stata ampliata rispetto al sedime originario, il bagno e la cucina sono state costruite ex novo e queste ultime per metà ricadono nella particella n. 447 e per l'altra metà nella particella n. 444, tutto il corpo di fabbrica posto a ovest è completamente nuovo e ricade interamente nelle particelle n. 444, 446 e 188, per cui vi è una parte dell'abitazione conforme all'originario che è specificatamente il soggiorno, la camera, il bagno, la centrale termica, il portico e parte della camera posta a nord del soggiorno, il resto è stato edificato senza titolo abilitativo e non conforme alle norme urbanistiche.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 103,00 la superficie netta degli ambienti è pari a mq. 61,00 per le superfici residenziali e di mq. 20,00 per le superfici non residenziali, tutto ciò è riferito alla parte di fabbricato che non comprende parti realizzate abusivamente.

Nell'esecuzione n. 192/2015 si valuta l'immobile situato nel Comune di Soriano Nel Cimino in Contrada S. Pietro n. 98/a secondo il Catasto in loc. Poggic Leone s.n.c., è censito al Catasto Terreni del Comune di Soriano nel Cimino (VT) Fg. 56 con le seguenti particelle:

- part.lla n. 188 qualità nocchieleto classe 3 di ettari 00 are 21 e centiare 50 reddito dominicale € 20,54 reddito agrario € 8,88;

- part.III n. 444 qualità nocciolo classe 3 di ettari 00 are 06 e centiare 53 reddito dominicale € 6,24 reddito agrario € 2,70;
- part.III n. 446 qualità nocciolo classe 3 di ettari 00 are 35 e centiare 80 reddito dominicale € 34,20 reddito agrario € 14,79;
- part.III n. 152 qualità nocciolo classe 4 di ettari 00 are 15 e centiare 30 reddito dominicale € 9,88 reddito agrario € 3,56;
- part.III n. 190 qualità seminativo arborato classe 3 di ettari 00 are 17 e centiare 80 reddito dominicale € 8,27 reddito agrario € 4,60;

in particolare trattasi di fondo ubicato in zona rurale del Comune di Soriano Nel Cimino per una estensione totale pari a ha 0.96.93 confinante con strada Comunale, fosso del Mensalina e altre proprietà, nella parte centrale del fondo sulla part.III n. 447 vi insiste abitazione di proprietà della stessa esecutata [REDACTED] oggetto di perizia della precedente esecuzione immobiliare n. 116/2014.

Il fondo si presenta coltivato nella parte più pianeggiante a olivi e nocchie pari a circa 2/3 dell'estensione, la parte rimanente nella zona a nord verso il fosso ha un notevole declivio e risulta essere in parte incolta e parte a boscaglia, sia nella zona a est che a ovest esistono dei manufatti precari realizzati in legno atti al ricovero di animali da cortile come galline papere e capre, tali manufatti sono stati realizzati in assenza di autorizzazioni edilizie come certificato dall'Ufficio tecnico del Comune di Soriano Nel Cimino (*vedi alleg. d-d1*), per cui sono soggette alla rimozione.

Tutto il fondo è recintato in parte con muro di cinta ed in parte con pali e rete metallica, l'accesso è garantito da cancello in ferro direttamente su strada comunale.

**Quesito 16:**

L'immobile è stato pignorato per intero e la proprietà dell'esecutato è anch'essa per l'intero per cui non si è proceduto a dividerlo in lotti.

**Quesito 17:**

L'immobile non risulta essere libero infatti è occupato dal proprietario debitore.

**Quesito 18:**

L'immobile risulta essere occupato dal debitore.

**Quesito 19:**

L'immobile risulta essere occupato dal debitore.

**Quesito 20:**

Sul bene pignorato non esistono vincoli storici artistici alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

**Quesito 21:**

Nella presente valutazione si va prima ad esaminare gli immobili trattati nell'esecuzione in oggetto cioè la n. 192/2015 e di conseguenza viene richiamata la stima precedente esec. Immobiliare n. 116/2014 in quanto le due procedure sono state riunite.

Per quanto riguarda la stima dell'esecuzione immobiliare n. 192/2015 si è proceduto nella seguente maniera:

valutazione dell'immobile con stima sintetica comparativa, basata su indagini di valore di mercato per categorie di beni con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima e anche in riferimento alla banca dati dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

I valori medi di mercato nella zona con tali tipologie di colture sono pari a € 13.000,00/Ha.

Nella stima sintetica è stato tenuto presente della consistenza del bene, dell'ubicazione, che la parte di terreno ove ha notevole pendenza non può essere coltivato.

Per queste motivazioni si è assunto un prezzo a corpo pari a € 12.000,00, visto che l'appezzamento è di circa 1 ettaro di superficie e che a tale valore va decurtato un importo pari a € 1.000,00, in considerazione dell'abbattimento dei manufatti edificati senza titolo, per cui avremo che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 11.000,00.

Per quanto riguarda la stima dell'esecuzione immobiliare n. 116/2014 si era proceduto nella seguente maniera:

Facendo una stima di tipo sintetica comparativa, basata su indagini di valore di mercato per categorie di beni con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima e anche in riferimento alla banca dati dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

I valori medi di mercato nella zona vanno da un minimo di € 900,00/mq. lordo ad un massimo di € 1.300,00/mq. lordo.

Nella stima sintetica è stato tenuto presente della consistenza del bene, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, del grado delle finiture, della vetustà, di dover ricorrere alla demolizione per i motivi sopra esposti ed in considerazione che le particelle limitrofe non sono oggetto di pignoramento.

Per queste motivazioni si è assunto un prezzo medio di mercato considerando solo la parte di fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico:

€ 1.000,00 al mq. riferito alla superficie lorda.

Facendo i dovuti conteggi:

superficie lorda mq. 103,00 X €1.000,00 = € 103.000,00

in considerazione che vi è un costo di abbattimento delle opere abusive e ripristino dello stato originario per un importo di € 20.000,00 avremo:

€ 103.000,00 - € 20.000,00 = € 83.000,00.

Valore dell'immobile pignorato esec. N. 116/2014 € 83.000,00

Valore dell'immobile pignorato esec. N. 192/2015 € 11.000,00

---

**Totale € 94.000,00**

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'intero compendio esecutato di entrambe le procedure riunite è di € 94.000,00 diconsi Euro novantaquattromila/00

**Quesito 22:**

Sui beni pignorati non esiste contratto di locazione, questo è quanto scaturito da indagine effettuata all'agenzia delle entrate.

Il Consulente tecnico d'ufficio, geometra Alessandro Fabbrizi, giura di aver fedelmente operato nelle operazioni assegnategli, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Valentano 10/06/2016.

*Il CTU geom. Fabbrizi Alessandro*