

TRIBUNALE DI VITERBO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.195/13

Perizia C.T.U.

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei Beni Pignorati -
G.E. Dott. Geraci Antonino**

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
XX. procuratrice generale di XX
- CONTROPARTE (Debitore):
Sig.ra XX, Sig. XX, Sig.ra XX, Sig.ra XX

Esperto incaricato

Dott. Ing. Silvia Marchino
Via Teverina 66
01100 Viterbo (VT)
Tel: 0761/251239 --- 329/1586979



LOTTO: UNICO

All'Ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**
Tribunale di Viterbo
-Ufficio Esecuzioni immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 195/13

Su istanza di XX (procuratrice generale di XX cessionaria del credito originariamente vantato da XX rappresentata e difesa dagli Avvocati XX e XX, nei confronti dei Sig.ri XX, XX, XX, XX.

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Marchino Silvia nata a Orvieto (TR) il 16/08/1982, C.I. n. AS5814007, C.F. MRCSLV82M56G148P, P.IVA n. 02165370566 iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo sez. A (Laurea in Ingegneria Civile conseguita presso l'Università di Roma Sapienza) con il n. 972, domiciliato in Viterbo Strada Teverina 66 tel. 0761/251239---329/1586979

AVENDO RICEVUTO

dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Viterbo *dr.ssa Roberta Crescentini* nomina di Consulente Tecnico di Ufficio relativamente all'istanza di cui in oggetto, in data 29 Novembre 2018 prestava giuramento di rito e

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto delle stime immobiliari con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile pignorato riportato nel N.C.E.U. al foglio 135, particella 12, della porzione di terreno di pertinenza censita nel N.C.T. al foglio 135, particella 12, siti in Via XX, XX e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cpc.

Nella stessa occasione il G.E predisponendo al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**



- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità di vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la trascrizione 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 ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**



- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21)** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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);



- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento; al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia;**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la 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 trenta 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 le **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

- 30) depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **alleghi** alla relazione:



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

Esperto incaricato

Dott. Ing. Silvia Marchino

Via Teverina 66

01100 Viterbo (VT)

Tel: 0761/251239 --- 329/1586979

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISITA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in atti:

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;
- Atto di pignoramento del 03/05/2013 da parte di XX contro i Sig.ri XX, XX, XX, XX;
- Istanza di vendita dei beni pignorati;
- Certificato ipotecario RRII Viterbo depositato in data 18/09/2013 dall'Avv. XX;
- Certificato storico catastale;
- Perizia di stima del CTU Geom. XX depositata in data 31/08/2015;
- Allegati tecnici alla perizia di stima elaborati dal CTU Geom. XX;
- Supplemento alla perizia di stima da parte del CTU Geom. XX del 24/01/2017;
- Controdeduzioni alla perizia di stima presentate dal tecnico nominato dal precedente, Geom. XX, nel Febbraio 2018.



ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 29 Novembre 2018, lo scrivente CTU, effettuava il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò procedeva all'inizio delle operazioni peritali effettuando la ricerca delle planimetrie catastali aggiornate dei beni oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del territorio e verificando gli atti di provenienza e le pratiche edilizie acquisite dal precedente CTU Geom. XX al fine di verificarne la completezza. Successivamente si fissava un sopralluogo per il giorno 30 Novembre 2018 per prendere visione dell'immobile oggetto di stima.

Nei termini fissati, il CTU si recava, previa comunicazione al debitore fornita dal custode giudiziario Dott. XX, presso l'immobile ed il terreno di pertinenza oggetto di pignoramento (**All.1-Verbale di sopralluogo**) siti in XX, Via XX.

Nella suddetta occasione è stato possibile prendere visione dell'immobile e del terreno di pertinenza, interessati dalla esecuzione immobiliare procedendo ai rilievi metrici e fotografici.

Si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili e dello stato dei terreni pignorati al fine di raccogliere tutti i dati necessari ed utili alla redazione della relazione di stima.

In seguito si procede a fornire esauriente risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.



RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1 (*verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.*)

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risultava completa e comprendere la certificazione storica ipotecaria e catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data **15 Maggio 2013**.

Quesito n.2 (*effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali identificativi dell'immobile*)

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire una esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate (**All.2-Visure storiche per immobile, All.3-Planimetrie catastali, estratti di mappa e PRG**).

Ad oggi l'immobile oggetto di pignoramento, sito in XX al piano T-1-St, risulta distinto al catasto del Comune di Viterbo come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
135	12	-	A/7	1	11,5 vani	Totale: 420 mq Totale escluse aree scoperte: 411 mq	Euro 1573,90

CATASTO TERRENI						
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (ha are ca)	Reddito domenicale	Reddito Agrario
135	12	Ente Urbano	-	35 are 80 ca	-	-

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

Quesito n.3 (*consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio Ufficio pubblicità immobiliari verificando gli atti iscritti e trascritti*)

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti nella certificazione storica ipotecaria e catastale contenuta nel fascicolo di causa fino alla data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare (03/05/2013). L'atto ante ventennio, acquisito e riportato in allegato è una permuta tra i Sig.ri XX e XX per atto del notaio Luigi Annibaldi



del 28/02/1985 Rep. 13802, Raccolta n.6697, trascritto a Viterbo il 18/03/1985 Reg.Gen. 2953 Reg Part. 2510, registrato il 19/03/1985 Vol. 2397.

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi al cespite oggetto di stima segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risulta dalla visura storica catastale.

PROPRIETA' ATTUALE:

XX nata a Viterbo il XX C.F. XX per la quota di 3/4,
XX nato a Viterbo il XX C.F. XX per la quota di 1/12,
XX nata a Viterbo il XX C.F. XX per la quota di 1/12,
XX nata a Civita Castellana XX C.F. XX per la quota di 1/12.

La proprietà risulta attualmente distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al:

- **Foglio 135 mappale 12**, Via XX, Piano T,1,St Cat.A7 Cl.1, Vani 11,5, Rendita Catastale 1573,90. (Risulta così distinto per variazione del 14/03/1983 n.2130.1/1983 in atti dal 18/04/1995, e tale per costituzione del 14/03/1983 n.2.130/1983 in atti dal 30/06/1987).

La proprietà risulta attualmente distinta al Catasto Terreni del Comune di XX al:

- **Foglio 135 mappale 12** are 35,80 per tipo mappale del 11/03/1983 protocollo n. 166597 in atti dal 02/10/2001 n.111.1/1983

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (03/05/2013):

ATTO ANTE VENTENNIO

- Al Sig. XX la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto, all'epoca denunciata con scheda registrata all'U.T.E di Viterbo in data 14/03/1983, protocollo n.2130 e del terreno di pertinenza del fabbricato registrata al N.C.T. alla partita 15897, Foglio 135, Particella 12, per atto di permuta tra i Sig.ri XX e XX a rogito del notaio Luigi Annibaldi del 28/02/1985 Rep. 13802, Raccolta n.6697, trascritto a Viterbo il 18/03/1985 Reg.Gen. 2953 Reg Part. 2510, registrato il 19/03/1985 Vol. 2397.

Quesito n.4 (*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*)

Si riportano di seguito in ordine cronologico le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli relative all'unità negoziale costituita dai beni oggetto di consulenza aggiornate alla data di redazione della presente perizia di stima.

TRASCRIZIONI

- 1) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 5955, registro particolare n. 4480 presentata il 29/04/2016, (accettazione tacita di eredità) con riferimento all'atto del Notaio D'Alessandro del 03/09/2008 Rep. 479039 presentato in data 08/09/2008, Reg. Part. 2866.

Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12 (abitazione in villini);



a favore di: XX, per la quota di 1/2, XX per la quota di 1/2;
contro: XX, per la quota di 1/1.

- 2) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 6238, registro particolare n. 4814 presentata il 15/05/2013, atto esecutivo e cautelare – verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Viterbo del 03/05/2013 Rep. 493;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12 (abitazione in villini);
Unità negoziale immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 135, Particella 12 (ente urbano);
a favore di: XX con sede in Viterbo C.F. XX per la quota di 1/1;
contro: XX, nata a Viterbo il XX per la quota di 3/4; XX nato a Viterbo il XX per la quota di 1/12; XX nata a Viterbo il XX per la quota di 1/12; XX nata a Civita Castellana (VT) il XX per la quota di 1/12.
- 3) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 5242, registro particolare n. 4055 presentata il 23/04/2012, atto per causa di morte del 04/04/2011 Rep. 1075/9990/11;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12 (abitazione in villini);
a favore di: XX per la quota di 1/6, XX per la quota di 1/6, XX per la quota di 1/6;
contro: XX, per la quota di 1/2.
- 4) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 16593, registro particolare n. 11538 presentata il 17/10/2011, atto per causa di morte del 24/05/2011 Rep. 1630/9990/11;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12 (abitazione in villini);
a favore di: XX per la quota di 1/12, XX per la quota di 1/12, XX per la quota di 1/12;
contro: XX, per la quota di 1/4.
- 5) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 16597, registro particolare n. 11542 presentata il 17/10/2011, atto per causa di morte del 24/05/2011 Rep. 1635/9990/11;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12 (abitazione in villini);
a favore di: XX, per la quota di 1/4, XX per la quota di 1/4;
contro: XX, per la quota di 1/2.
- 6) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 10042, registro particolare n. 6694 presentata il 20/06/2011, atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) del 10/06/2011 Rep. 29974/13975;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12 (abitazione in villini);
a favore di: XX per la quota di 1/12, XX per la quota di 1/12, XX per la quota di 1/12;
contro: XX, per la quota di 1/4.



- 7) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 4646, registro particolare n. 3426 presentata il 17/03/2009, atto per causa di morte del 15/07/2008 Rep. 68/1352/8;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12 (abitazione in villini);
a favore di: XX, per la quota di 1/2, XX per la quota di 1/2;
contro: XX, per la quota di 1/1.
- 8) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 13470, registro particolare n. 10432 presentata il 16/11/1988, atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di distanza) con atto del notaio Luigi Annibaldi del 08/11/1988 Rep. 22538;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto terreni al Foglio 135, Particella 12;
a favore di: XX nata a Roma il XX per la quota di 1/1
contro: XX nato a Celleno (VT) il XX per la quota di 1/2 e XX nata a Viterbo il 23/09/1931 per la quota di 1/2.

Sussiste la continuità delle trascrizioni, ma si ravvisa una inesattezza nella assegnazione delle quote di possesso dei soggetti a favore e contro nella accettazione tacita dell'eredità per morte del Sig. XX (Nota di trascrizione n.1 registro generale n. 5955, registro particolare n. 4480 presentata il 29/04/2016).

ISCRIZIONI

- 1) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 15186, registro particolare n. 2866 presentata il 08/09/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio D'Alessandro Luciano del 03/09/2008 Rep.479039/37724;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12;
Unità negoziale immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 135, Particella 12 (Ente Urbano);
a favore di: XX con sede in Viterbo C.F. XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
contro: XX, nato a Viterbo il XX titolare della proprietà per la quota di 1/2 e XX nata a Viterbo il XX titolare della proprietà per la quota 1/2.
- 2) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 10665, registro particolare n. 1137 presentata il 30/07/2012, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo del 24/07/2012 Rep. 965;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12;
a favore di: XX con sede in Viterbo C.F. XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
contro: XX, nato a Viterbo il XX titolare della proprietà per la quota di 1/12, XX nata a Viterbo il XX titolare della proprietà per la quota di 1/12 e XX nata a Civita Castellana (VT) il XX titolare della proprietà per la quota 1/3.
- 3) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 12646, registro particolare n. 1294 presentata il 18/09/2012, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio D'Alessandro Luciano ***a correzione della nota precedente con registro generale n. 15186, registro particolare n. 2866 presentata il 08/09/2008 dove per mero errore materiale***



erano state indicate in modo errato le quote dei soggetti contro (1/2 ciascuno, anziché correttamente, 1/4 a XX e 3/4 a XX);

Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12;

Unità negoziale immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 135, Particella 12 (Ente Urbano);

a favore di: XX con sede in Viterbo C.F. XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: XX, nato a Viterbo il XX titolare della proprietà per la quota di 1/4 e XX nata a Viterbo il XX titolare della proprietà per la quota 3/4.

- 4) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 713, registro particolare n. 53 presentata il 18/01/2013, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo del 24/07/2012 Rep. 965. La presente è in rettifica alla nota precedente **con registro generale n. 10665, registro particolare n. 1137 presentata il 30/07/2012 per errata indicazione quote di proprietà nonché per omissione dell'immobile n.2**. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni a rogito del Notaio Casadei Lauretta del 14/12/2012 Rep. 31188/14909 debitamente trascritto il 28/12/2012 al Nr. 1926 di formalità;

Quesito n.5 (*acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*)

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile sito nel Comune di XX presso Via XX distinto al catasto fabbricati al Foglio 135, Particella 12 ed al catasto terreni al Foglio 135, Particella 12 (Ente Urbano). (**All.3-Planimetrie catastali, estratti di mappa e PRG**).

Quesito n.6 (*consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato*)

Ai fini della determinazione e della verifica delle quote di proprietà degli esecutati relativamente al bene pignorato, è stato necessario valutare il regime patrimoniale con cui i Sig.ri XX e XX hanno contratto matrimonio.

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Viterbo è risultato che il Sig. XX ha contratto matrimonio il XX a Viterbo.

A seguito della suddetta ricerca è stato acquisito l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali. Dall'acquisizione dell'atto è risultato che il Sig. XX, nato a XX il XX e la Sig.ra XX, nata a Viterbo il XX hanno contratto matrimonio a Viterbo il XX in regime di comunione legale dei beni.

Quesito n.7 (*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato*)

L'immobile in oggetto è un fabbricato indipendente situato in Via XX a circa 4 km dal centro di Viterbo.



Il bene pignorato è distinto al catasto fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio 135, Part.12, ed al Catasto Terreni al Foglio 135, Part. 12 come Ente Ubano.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un villino costruito alla fine degli anni 60, situato in Via XX, in zona periferica ma non isolata, distante circa 4 km dal centro di Viterbo, vicina i principali servizi.

L'edificio, articolato su quattro livelli (piano seminterrato/cantina, piano terra, piano primo e piano sottotetto), è annesso ad un terreno pertinenziale di 3580 mq in parte adibito a giardino/cortile ad uso esclusivo dell'abitazione ed in parte occupato da prato ed alberi da frutto.

Alla proprietà, che risulta delimitata da una vecchia recinzione in legno e rete metallica, si accede tramite un cancello in ferro.

Piano seminterrato/cantina:

- il piano seminterrato è costituito da un unico ambiente avente superficie di circa 15 mq ed altezza 1.80 m utilizzato come cantina.

L'accesso è garantito da una porta in legno tamburato ed una scala con gradini in calcestruzzo che dal garage al piano terra conducono al suddetto ambiente seminterrato privo di pavimentazione e con solaio in latero-cemento a vista.

Piano terra:

- il piano terra, a cui si accede tramite portoncino in metallo e vetro, comprende un ingresso, un disimpegno, una grande cucina con camino, un ambiente allo stato grezzo privo di pavimento ed intonaco derivante da lavori avviati per creare un bagno più ampio dalla demolizione del tramezzo che separava il vecchio bagno da un magazzino, un magazzino, due ambienti adibiti a garage con serrande avvolgibili in metallo, un lavatoio (attualmente utilizzato ed arredato come camera da letto), un vano tecnico che ospita la caldaia ed una legnaia chiusa su due lati da pareti in vetro e metallo.

Piano primo:

- il piano primo è il piano residenziale vero e proprio, costituito da ingresso, cucina con camino, balcone (che richiederebbe un intervento di ristrutturazione a seguito dell'umidità e della mancanza di una apposita guaina che hanno portato al distacco di gran parte della pavimentazione), spazioso soggiorno, cucinotto con camino, tre camere da letto matrimoniali e due bagni. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in gress tipiche degli anni 60-70, gli infissi sono in metallo e vetro singolo.

Le finestre sono munite di serrande avvolgibili in PVC e sovrastante cassettoni. L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata da bombolone esterno GPL ed elementi radianti in ghisa.

Le rampe di scale che portano da un piano all'altro sono rivestite in marmo e delimitate da ringhiera in metallo.

Piano sottotetto:



- il piano sottotetto, con copertura a due falde, a cui si accede tramite rampe di scale aventi caratteristiche analoghe a quelle precedentemente descritte, è costituito da un unico grande ambiente avente altezza massima al colmo di 2,00 m, privo di pavimentazione ed attualmente adibito, vista la scarsa altezza a disposizione, a deposito.

La scala suddetta oltre a garantire l'accesso al piano sottotetto offre anche la possibilità di accedere, attraverso una porta finestra, ad una copertura praticabile piana delimitata da ringhiera in ferro.

L'immobile ha una struttura portante in conglomerato cementizio. I solai sono in laterocemento.

Il rivestimento esterno del villino è in cortina di mattoni e pietra a vista.

La zona antistante il fabbricato ospita un vasto cortile carrabile con pavimentazione in calcestruzzo ed un piccolo giardino. L'edificio è circondato da un marciapiede in evidente stato di degrado.

Completa la proprietà un terreno di pertinenza su cui attualmente sorgono:

una legnaia chiusa su tre lati ed un box in lamiera realizzati abusivamente, un piccolo forno ed un ricovero attrezzi in muratura riportati invece sul progetto associato alla pratica di condono, una zona adibita a prato ed occupata da sporadici alberi ornamentali e da frutto.

Per la documentazione fotografica si veda (**All.7-Documentazione fotografica ed elaborati CTU**).

Quesito n.8 (*accerti la conformità tra la trascrizione attuale del bene - indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini - e quella contenuta nel pignoramento*)

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

Quesiti nn. 9 – 10 – 11 (*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 - segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate – precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica o maggiore consistenza originaria*)

Attraverso l'acquisizione dell'atto di permuta tra i Sig.ri XX e XX per atto del notaio Luigi Annibaldi del 28/02/1985, trascritto a Viterbo il 18/03/1985 Reg. Gen 2953 con cui il Sig. XX acquistava per la quota di 1/1 il bene oggetto di pignoramento, si è potuto verificare che al momento dell'acquisto il fabbricato non era stato ancora censito N.C.E.U. ma era stato denunciato con scheda registrata all'U.T.E. di Viterbo in data 14/03/1983, protocollo n.2130, mentre l'area su cui insiste il fabbricato e quella di pertinenza ricompresa nell'atto di cessione è distinta al N.C.T. al foglio 135, part.12.

In fase di accesso al compendio pignorato si è rilevata una perfetta corrispondenza del piano sottotetto, del piano primo e del piano seminterrato alle planimetrie catastali acquisite.

Il piano terra presenta invece delle incongruenze rispetto alla planimetria catastale depositata il 18/02/1985. In particolare si è riscontrata la realizzazione di due nuovi tramezzi in mattoni forati nella cucina al fine di ricavarne un angolo cottura, la demolizione del tramezzo che divideva il bagno dal



magazzino adiacente per ricavarne un ambiente igienico più comodo, la demolizione di un tramezzo e la costruzione di due nuovi per ricavare due garage a partire da quello esistente di ampia metratura. Il piccolo portico sul lato Sud dell'abitazione risulta essere stato chiuso tramite pareti a vetrata per ricavarne una loggia comunicante con l'esterno tramite porta finestra e con l'interno tramite una porta che affaccia direttamente sulla cucina.

All'esterno, durante il rilievo del bene pignorato, sono stati rinvenuti una loggia con struttura in legno e lamiera chiusa su tre lati ed un box anch'esso in lamiera realizzati abusivamente dei quali si predispone la demolizione.

PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA



Quesito n. 12 (Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali)

Per le difformità rilevate in fase di sopralluogo al piano terra dell'immobile e descritte nella risposta al quesito precedente viene richiesto:

- la rimessa in pristino del tramezzo precedentemente esistente tra bagno e magazzino. Non risulta difatti possibile unire due ambienti con destinazione d'uso diversa se non previa presentazione di un permesso a costruire;
- l'allineamento catastale della planimetria esistente alla configurazione attuale, finalizzato ad una esatta rappresentazione della distribuzione degli spazi interni in corrispondenza della cucina, del garage e della loggia, potrà essere eseguito previa necessaria acquisizione del rilascio di un titolo edilizio in sanatoria (CILA).

Il costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria (CILA), comprensiva di spese tecniche e sanzione è valutata in 1500 euro; per il successivo accatastamento per corretta

rappresentazione planimetrica dell'immobile e modifica della consistenza si prescrive la redazione e l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate del DOCFA con una spesa valutata in 300,00 euro.

Sul terreno di pertinenza dell'immobile, sul lato Sud-Est, insiste un ricovero attrezzi regolarmente denunciato tramite pratica di condono avente superficie coperta di 9,9 mq, struttura in muratura e copertura ad una falda.

Poiché la superficie supera gli 8 mq previsti dalla legge (DM 02/01/1998 n.28 art.3) che permetterebbe di ometterne l'accatastamento, si dovrà procedere, previa definizione della pratica di condono, all'invio telematico alla Agenzia delle Entrate dell'atto di aggiornamento della cartografia tramite elaborazione del tipo mappale e del DOCFA con relativa planimetria catastale.

Nel dettaglio il costo relativo al DOCFA è stimato in 300 euro, l'aggiornamento del tipo mappale in 1000 euro.

Per la regolarizzazione edilizia e catastale si stima pertanto una spesa complessiva di 3.500,00 euro comprensiva di spese tecniche, sanzioni, oneri di segreteria e spese per l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate.

Come descritto nella risposta al quesito precedente, sul terreno di pertinenza dell'immobile insistono anche una tettoia avente struttura in legno e metallo chiusa su tre lati ed un box in lamiera realizzati abusivamente, senza la presentazione di alcuna pratica edilizia.

Per la demolizione di questi ultimi e lo smaltimento del materiale di risulta si prevede una somma a corpo stimata in circa 1000 euro.

Quesito n.13 *(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)*

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, con riferimento al PRG del Comune di Viterbo (VT) è ubicato all'interno della sottozona E3 (zona agricola vincolata).

All.3- (Planimetrie catastali, estratti di mappa e PRG)

Quesito n. 14 *(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità)*

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato tramite pratica di licenza edilizia presentata al Comune di Viterbo in data 30/08/1967 dal Sig. XX e rilasciata il 06/10/1967, protocollo n.366.

In riferimento alla suddetta licenza edilizia è stata rintracciata la richiesta ed il rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune di Viterbo datato 10/09/1969.

Rispetto alla pratica di licenza edilizia sopra citata sono state riscontrate importanti difformità in fase di accesso al compendio. Le suddette difformità riguardano la realizzazione di una cantina, di nuovi volumi al piano terra e al piano primo dell'immobile attraverso la chiusura di portici, il cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti al piano terra e l'accessibilità al piano sottotetto.



Esternamente le difformità riguardano la realizzazione di un forno in muratura sul retro dell'abitazione ed un ricovero attrezzi sul lato Sud-Est del terreno di pertinenza anch'esso con struttura in muratura e tetto ad uno spiovente.

Per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia delle suddette incongruenze, in data 24/03/1986 è stata presentata dal Sig. XX richiesta di condono ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47 (pratica n.768) acquisita al protocollo di Viterbo al n. 006221/1 per lavori di ampliamento e modifica del fabbricato così come meglio esplicitato nella risposta al quesito successivo.

(All.8-Pratiche edilizie).

Quesito n. 15 *(Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono)*

Come riportato nella risposta al quesito precedente per l'immobile, che costituisce il lotto unico da valutare, è stata presentata una istanza di condono edilizio presso il Comune di Viterbo da parte del Sig. XX in data 24/03/1986 acquisita al protocollo di Viterbo al n. 006221/1 ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47. La pratica è ad oggi in istruttoria per la mancata presentazione della seguente documentazione:

- atto pubblico di vincolo,
- presentazione del certificato di agibilità.

(All.8-Pratiche edilizie).

La spesa prevista per il rilascio del condono viene valutata in Euro 1500,00 per l'atto pubblico di vincolo e Euro 2000,00 per il certificato di agibilità (comprensivo di spese tecniche ed oneri di segreteria da corrispondere), per una somma complessiva di Euro 3500,00.

Quesito n.16 *(Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico)*

I diritti sul bene del debitore pignorato all'attualità risultano di proprietà e non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesito n.17 *(Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...] spese condominiali non pagate [...] lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari)*

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non fa parte di un condominio, pertanto non vi sono spese annue fisse di gestione e manutenzione.

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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)*

L'unità immobiliare oggetto della stima deve essere venduta come unico lotto.



Quesito n.19 (*Dica, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti*)

Il bene risulta pignorato nella sua interezza e più precisamente alla Sig.ra XX per la quota di proprietà di 3/4, al Sig. XX per la quota di 1/12, alla Sig.ra XX per la quota di 1/12, alla Sig.ra XX per la quota di 1/12.

Quesito n.20 (*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene*)

L'immobile risulta occupato dai Sig.ri XX, XX, XX e XX in qualità di proprietari del bene, come dimostrato dalla trascrizione della accettazione tacita dell'eredità del 10/06/2011.

Quesito n.21 (*Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato*)

Come già riportato nella risposta al quesito n.20, il bene risulta occupato dai debitori per esigenze abitative primarie.

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*)

L'immobile non risulta occupato dall'ex coniuge del debitore.

Quesito n.23 (*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...] accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...] rilevi l'esistenza di diritti demaniali*)

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.

Sussiste tuttavia, sul compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare, una servitù di distanza come meglio indicato nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma del Notaio Luigi Annibaldi del 16/11/1988 a favore di XX per la quota di 1/1 contro XX per la quota di 1/2 e XX per la quota di 1/2.

All.5 - (Ispezioni ipotecarie)

Quesito n.24-25 (*Determini il valore dell'immobile – indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate*)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile distinto al catasto fabbricati al Foglio 135, Part. 12 e da un terreno pertinenziale di 3580 mq definito come ente urbano e distinto al catasto terreni al Foglio 135, Part.12.



La stima del valore complessivo del compendio pignorato è pertanto dato dalla somma del valore di mercato dell'immobile, comprensivo di una porzione di circa 300 mq destinati a giardino/cortile e del valore di mercato della restante parte di terreno di pertinenza sulla base delle sue caratteristiche di utilizzazione, produttività ed accessibilità.

STIMA IMMOBILE (Foglio 135, Part. 12)

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico per punti di merito con metodo moltiplicativo. Tale metodo si articola in tre distinte fasi.

La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

1) Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione presso il comune di Viterbo (VT) in zona periferica e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche quali:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1000 euro/mq;
- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento fornito dall'Agenzia del Territorio, costituiti da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale. Per il comune di Viterbo, in zona extraurbana/agricola nel primo semestre 2018 l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato al mq:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	800	1100	L
VILLE E VILLINI	NORMALE	1000	1200	L

- L'acquisizione dei valori forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il secondo semestre 2017, per il Comune di Viterbo in zona periferica riporta per le abitazioni in buono stato abitabili un prezzo di compravendita compreso fra 900 e 1400 euro/mq con tendenza stazionaria. Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche dell'immobile in oggetto rispetto a quelle delle abitazioni presenti nella medesima zona, si è ritenuto



congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 1000 euro/mq (Vmu).

2) Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e locazione dell'immobile). Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,10$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0,85$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1,00$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0,94$

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $Vmu * K$ e corrisponde a circa 940 euro/mq.

3) Definizione del valore di stima

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato:

- il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti;
- il 50% dei muri in comune fino ad un massimo di 50 cm;
- il 50% delle pertinenze esclusive accessorie se comunicanti con i vani principali;
- il 25% delle pertinenze esclusive accessorie se non comunicanti con i vani principali;
- il 30% delle terrazze scoperte collegate ai vani principali fino a 25 mq, l'eccedenza è stata considerata al 10%;
- il 10% di giardini e corti fino ad un quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, l'eccedenza viene considerata al 2%.

Descrizione	Coeff. Ragg.	Coeff. Ragg. Ecced.	Sup. non ragg.	Sup tot (mq)
Vani principali ed accessori diretti, compresi muri perimetrali e muri comuni al 50%	1,00		238,10	238,10
Pertinenze esclusive accessorie collegate ai vani principali	0,50		132,00	66,00
Pertinenze esclusive accessorie non collegate ai vani principali	0,25		18,60	4,65
Terrazze scoperte collegate ai vani principali	0,30	0,10	15,00	4,50
Corti e giardini	0,10	0,02	300	30,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				343,25



Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL= 343,25 mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di euro $940 \times 343,25 \text{ mq} = 322.655 \text{ euro}$

STIMA TERRENO DI PERTINENZA (Foglio 135, Part. 12)

La porzione di terreno circostante l'immobile non utilizzata come giardino/cortile ha una area di circa 3280 mq.

Per la stima del presente terreno, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico per punti di merito con metodo moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro a Ha di terreno agricolo) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie del terreno.

1) Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/Ha, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene in relazione ai valori di mercato ottenuti da diverse fonti specifiche:

- i Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agazia del Territorio, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, riportano per terreni destinati a prato presso il Comune di Viterbo (VT) per l'annualità 2017 un valore agricolo di 7700 euro/Ha.

REGIONE AGRARIA N° 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: VITERBO, BARBARANO ROMANO, BLERA, CELLENO, GRAFFIGNANO, LA S GIOVANNI TUSCIA, VEIANO, VETRALLA					REGIONE AGRARIA N° 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CANEPINA, CAPRANICA, CAPRAROLA, CARBOGNANO, FABBRICA DI ROMA, MONTEROSI, ORIOLO ROMANO, RONCIGLIONE, SORIANO NEL CIMINO, SUTRI, VALLERANO, VIGNANELLO, VITORCHIANO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5850,00				7250,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7000,00				7250,00			
BOSCO MISTO	7150,00				7150,00			
CANNETO	7500,00				6950,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	25000,00				39050,00			
FRUTTETO	17900,00				18600,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900,00				5900,00			
NOCCIOLETO	28500,00				38500,00			
ORTO	15700,00				15700,00			
ORTO IRRIGUO	23600,00				23600,00			
PASCOLO	5750,00				6300,00			
PASCOLO ARBORATO	5950,00				5950,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400,00				5400,00			
PRATO	7700,00				7700,00			



2) Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche del terreno oggetto di stima. Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Fertilità K 1 = 1,15
- Giacitura K 2 = 1,2
- Accesso K 3 = 0,9
- Forma K 4 = 1,2
- Ubicazione K 5 = 1,15
- Ampiezza K 6 = 1

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K 1 * K 2 * K 3 * K 4 * K 5 * K 6) = 1,71$

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} \times K$ e corrisponde a circa $7700 \times 1,71 = 13167$ euro/Ha.

Nella fattispecie, trattandosi di un terreno di 3280 mq si stima un valore complessivo di **4320 Euro**.

STIMA COMPLESSIVA (LOTTO UNICO)

Trattandosi di un lotto unico il valore complessivo stimato per il compendio pignorato è la somma dei valori calcolati relativamente all'immobile articolato su quattro livelli e il terreno di pertinenza circostante per un totale di **326.970 Euro**.

All'importo indicato deve essere detratto:

- il costo per la regolarizzazione della pratica di condono che ammonta a complessivi 3.500,00 euro,
- il costo per la regolarizzazione edilizia e catastale del piano terra dell'immobile e del ricovero attrezzi (risposta al quesito n.12) che ammonta a complessivi 3.500,00 euro,
- il costo per la demolizione dei manufatti abusivi che insistono sul terreno di pertinenza dell'immobile che ammonta a circa 1.000,00 euro,
- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di:

286.270 euro



La valutazione del valore dell'immobile pignorato ubicato a Viterbo (VT) in Via XX è in cifra tonda pari a:

286.300 (duecentottantaseimilatrecento/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*)

Il bene oggetto della presente stima è un fabbricato indipendente, delimitato da recinzione, ubicato in zona periferica rispetto al centro di Viterbo, ma distante da esso pochi chilometri. La zona, tranquilla e ben servita, è circondata da spazi verdi, casali e villini.

L'immobile è un villino di ampia metratura articolato su vari livelli con manutenzione piuttosto scadente, avente finiture esterne e caratteristiche intrinseche modeste. Il fabbricato richiederebbe un intervento di ristrutturazione del balcone al piano primo e del piano terra attualmente in parte allo stato grezzo.

Il terreno che circonda il fabbricato, occupato da prato ed alberi da frutto/ornamentali ha una modesta estensione, ma potrebbe offrire una discreta produttività.

Tali fattori concorrono insieme a rendere il bene potenzialmente ben piazzabile sul mercato ed appetibile per una eventuale vendita.

Quesito n. 27 (*segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo*)

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta locato ed è occupato dai debitori per esigenze abitative primarie.



ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1** : Verbale di sopralluogo
- **ALLEGATO 2** : Visure storiche per immobile
- **ALLEGATO 3** : Planimetrie catastali, estratti di mappa e PRG
- **ALLEGATO 4** : Atti di provenienza
- **ALLEGATO 5** : Ispezioni ipotecarie
- **ALLEGATO 6** : Atto di matrimonio con annotazioni marginali
- **ALLEGATO 7** : Documentazione fotografica ed elaborati CTU
- **ALLEGATO 8** : Pratiche edilizie



CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

