

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 87/2021

Promossa da: **BCC NPLS 2018 S.r.l.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Antonino **GERACI**
Custode Giudiziario: dott. Umberto **CALDARI** - Viterbo
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana
Prossima Udiienza: 14 aprile 2022

Tuscania, 05 marzo 2022

L'esperto stimatore
dott. ing. Amalia Di Biagio



INCARICO

Il G. E. dott. Antonino Geraci in data 26.08.2021 ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 04.09.2021 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna 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, **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 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (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 obbligazioni 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 della 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 ed 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 evidenziano 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 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.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **04.09.2021** la sottoscritta, per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **13.09.2021** acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza dell'immobile pignorato (**allegati n. 1, 2, 3 e 4**).

Il **12.11.2021** alle ore 15,00 presso l'immobile in Predio San Leonardo Secondo n. 64 nel Comune di Acquapendente, preavvisate le parti dal Custode giudiziario, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio;

la sottoscritta
esamina attentamente i luoghi di cui è esecuzione, procede ad una verifica dimensionale del villino e dell'area di pertinenza e scatta fotografie.

Il **18.11.2021** la sottoscritta inoltra via p.e.c. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente ed il **04.12.2021** vi si reca per acquisire i titoli amministrativi dell'immobile ed accerta che il terreno su cui insiste il bene non è gravato da "Usi Civici" ([allegati n. 5, 6, 7](#)).

Il **18.11.2021** la sottoscritta per via telematica acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo) sulla proprietà dell'immobile in oggetto ([allegati n. 11 e 12](#)).

Il **27.11.2021** la sottoscritta chiede all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione una proroga per la consegna della relazione peritale in considerazione che l'accesso all'immobile è stato possibile solo dopo oltre due mesi dall'accettazione dell'incarico affidatole, nel rispetto dei termini previsti per la prossima udienza del 14.04.2022 e

senza ritardi per la procedura; in data 19.01.2022 il G.E concede la proroga ([agli atti](#)).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore procedente ha depositato agli atti la certificazione con data 18.06.2021
, relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per l'immobile in pignoramento ([agli atti](#)).

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 18.11.2021) lo stato delle formalità ([allegati n. 11 e 12](#)).

Risposta al quesito n. 2

Il **13.09.2021** la sottoscritta raccoglie presso l'Agenzia del Entrate (ufficio del catasto) informazioni sulla consistenza del bene pignorato ed acquisisce le visure storiche aggiornate, la planimetria catastale depositata in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 94 di Acquapendente ([allegati n. 1, 2, 3 e 4](#)).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione dell'immobile; la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (10.06.2021) e per

completezza le ha aggiornate fino alla data del 18.11.2021 ([allegati n. 11 e 12](#)).

► ***Trascrizioni di passaggi di proprietà***

In data **20.01.2007**, con R.P. n. 851 R.G. n. 1116 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto

, con il quale

vende

del villino sito nel Comune di Acquapendente, Strada Onanese s.nc., di vani catastali 6,5, distinto al C.F. al foglio 94 di Acquapendente, part.lla 35, senza sub., cat. A/7; nell'atto si precisa che la corte esclusiva di circa 800 mq compresa l'area occupata dal fabbricato è censita al C.T. al foglio 96 di Acquapendente particella 35, priva di reddito poiché classificata Ente Urbano ([allegati n. 9 e 13](#)).

In data **24.01.2003**, con R.P. n. 1324 R.G. n. 1518 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto

, con il quale

vendono la piena proprietà del villino in oggetto ([allegato n. 14](#)).

In data **19.01.1987**, R.P. n. 745 R.G. n. 840 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto

, con il quale

, vendono

la piena

proprietà del villino in oggetto sito nel Comune di Acquapendente, in C.T. al foglio 94, p.lla 35 ([allegato n. 10](#)).

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo ([allegati n. 11 e 12](#)):

▶ ***Ipoteche***

In data **19.01.2007**, con R.P. n. 158 R.G. n. 1071, per atto del 22.12.2006

è iscritta l'ipoteca volontaria di € 280.000,00 a garanzia di mutuo di € 140.000,00,

sull'immobile distinto al C.F. al foglio 94 di Acquapendente, part.IIa 35.

In data **11.08.2015**, con R.P. n. 1496 R.G. n. 10447,

è iscritta ipoteca giudiziale di € 19.206,51 a garanzia di capitale di € 18.216,05,

sull'immobile distinto al C.F. al foglio 94 di Acquapendente, part.IIa 35.

In data **01.06.2016**, con R.P. n. 1064 R.G. n. 7815,

è iscritta ipoteca giudiziale di € 13.625,77 a garanzia di capitale di € 12.940,27,

sull'immobile distinto al C.F. al foglio 94 di Acquapendente, part.IIa 35.

▶ ***Pignoramento***

In data **10.06.2021**, con R.P. n. 7445 R.G. n. 9254, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare

, sull'immobile distinto al C.F. al foglio 94 di Acquapendente, part.IIa 35, cat. A/7, vani 6,5, cl. 2, Strada Provinciale n. 49, piano T - 1.

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** all’Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l’estratto della mappa catastale ove ricade l’immobile pignorato, nonché le visure e la planimetria catastale del villino (**allegati n. 1, 2, 3 e 4**).

Risposta al quesito n. 6

Risposta al quesito n. 7

L’unità immobiliare in oggetto è costituita da un villino unifamiliare che si sviluppa ai piani terra e primo con area di pertinenza esclusiva, dotata di cancello carrabile, interamente recintata con muro in tufo e rete metallica, il tutto in località San Leonardo Secondo, zona agricola prossima al confine con il Comune di Onano e raggiungibile dalla S.P. n. 49 - Onanese, percorrendo la traversa Strada Vicinale di Procene per circa 1.700 metri e quindi, raggiunto il confine del Comune di Acquapendente, deviando e percorrendo un ulteriore tratto di circa 300 metri di Strada Comunale 109 - Lupara – Capita (**fotografie n. 1 e 14**).

▶ ***Descrizione***

Il villino si sviluppa su piano terra e primo sottotetto; è in muratura portante in tufo, in parte intonacata e tinteggiata, copertura a tetto a due falde con manto in tegole di laterizio tipo marsigliesi (**fotografia n. 1**); un portoncino in alluminio con specchiature in vetro camera e persiana alla romana in alluminio,

posto nel piccolo portico in muratura di mattoni a faccia vista e finestre in legno, permette l'accesso diretto nel soggiorno pranzo, dotato di stufa a legna (**fotografie n. 2 e 3**); una porta immette in un piccolo disimpegno che distribuisce da un lato al servizio igienico (**fotografia n. 4**) e dall'altro ad un vano in origine camera da letto ora utilizzato come magazzino, completo di porta verso l'esterno a due ante in ferro, rivestita con pannelli in pvc (**fotografia n. 5**); nel soggiorno una scala in muratura a vista, rivestita con piastrelle in monocottura (**fotografia n. 6**), raggiunge il primo piano sottotetto ove sono presenti due camere da letto, una delle quali dotata di balcone in aggetto, e un servizio igienico (**fotografie n. 7, 8 e 9**); il villino è dotato di scala esterna che raggiunge una terrazza al primo piano, posta in corrispondenza del vano magazzino e del servizio igienico al piano terra (**fotografie n. 10 e 11**); in aderenza al villino, collocato sul retro rispetto al portico di ingresso, è presente un corpo basso nel quale sono ricavati un forno in muratura, una legnaia e due piccoli magazzini (**fotografie n. 1, 10, 12 e 13**).

Nell'area giardinata di pertinenza che perimetra l'unità immobiliare sono impiantati arbusti e alberi autoctoni; allo stato l'area è incolta, vi insistono piccoli manufatti precari e provvisori ed è dotata di illuminazione da esterno su lampioncini (**fotografie n. 1, 10 e 14**).

Le finiture del villino sono di qualità corrente e in parte recentemente rinnovate; il pavimento è in piastrelle di monocottura, il rivestimento dei servizi igienici e della cucina è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione; il portoncino d'ingresso è in alluminio con specchiature in vetro, completo di persiana alla romana in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato al naturale; le finestre al piano terra sono in alluminio e vetro camera e complete di persiana alla romana in alluminio; le finestre

al primo piano sono in legno al naturale e vetro semplice complete di persiana alla romana in alluminio e, nel disimpegno, di inferriata.

Da rilevare tracce di condensa nel servizio igienico e fenomeni di risalita di umidità al piano terra.

Il villino è dotato di impianto elettrico, idrico allacciato alla rete comunale, rete fognante collegata ad una fossa Imhoff posizionata su terreni esterni alla proprietà, impianti tutti sprovvisti di certificazioni; l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento, ma dotata di stufa a legna al piano terra e di condizionatori nelle camere del primo piano.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

▶ ***Superficie***

Dall'esame della planimetria catastale ([allegato n. 4](#)) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie del villino, al netto delle murature, risulta:

Appartamento al piano terra	mq	75,00 (altezza m 2,70 – 3,00);
Portico al piano terra	mq	5,00 (altezza m 2,30 – 2,70);
Appartamento al piano primo	mq	43,00 (altezza m 2,24 – 2,60);
Balcone e terrazza	mq	29,00;
Magazzini con forno al piano terra	mq	23,00 (altezza m 2,65 - 3,50);
Terreno di pertinenza	mq	800,00 *

* superficie catastale comprensiva dell'impronta dei fabbricati.

▶ ***Confini*** ([allegato n. 1](#))

Il villino, con l'area di pertinenza esclusiva che lo circonda, confina con

strada comunale Lupara – Capita, con terreni distinti in Catasto al foglio 94 di Acquapendente particella 38 su due lati e particella 34, salvo altri.

▶ ***Dati Catastali*** (allegati n. 2 e 3)

C.F. Comune di Acquapendente (Codice A040)

Unità immobiliare: Foglio **94** particella **35**

Strada Provinciale 49 - Onanese piano **T - 1**

Zc. -; Cat. **A/7**; Classe **2**; Cons. **6,5 vani**; Sup. Cat. **172 m²**; Rendita: € **788,89**

Il terreno su cui insiste il villino è identificato al C.T. del Comune di Acquapendente al Foglio 94, particella 35, Ente Urbano, superficie mq 800.

Risposta al quesito n. 8

▶ ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

▶ ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (fabbricato ad uso abitazione censito in C.F. di Acquapendente al foglio 94 part.lla 35) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale (allegato n. 9).

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto (allegato n. 4).

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che l'immobile derivi da un'unica maggiore consistenza originaria.

Risposta al quesito n. 12

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetria corrispondente con lo stato dei luoghi ([allegato n. 4](#)).

Risposta al quesito n. 13**▶ *Strumento urbanistico comunale***

Il villino in oggetto ricade in “Sottozona E3 – Agricola” della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Acquapendente approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 535 del 26.11.2010.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, in Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in “Paesaggio Agrario di Continuità”; nella Tavola B – Beni paesaggistici – il terreno ricade in area tutelata ai sensi dell'articolo 143, comma 2, D.Lgs 42/2004: c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 37 delle norme del PTPR).

Risposta al quesito n. 14**▶ *Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il villino, in origine piccolo casale di campagna, ha ottenuto il titolo autorizzativo con D.I.A. n. 83/2006 in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.

380/2001 per modifiche interne, presentata in data 08.09.2006, con prot. 9581 del Comune di Acquapendente

▶ ***Agibilità***

Il villino in oggetto è dotato di certificato di Agibilità n. 9 del 24.11.2006, con riferimento all'avvenuta denuncia di variazione catastale, rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Viterbo in data 17.07.2006, prot. VT0080986 completo di autorizzazione n. 39/2006 del 24.11.2006 allo scarico delle acque reflue ([allegato n. 6](#)).

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile è conforme alla planimetria catastale ([allegato n. 4](#)) depositata in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto con denuncia di variazione del 17.07.2006, prot. VT0080986 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, per la quale è stato rilasciato il suddetto Certificato di Agibilità da parte del Comune di Acquapendente.

La sottoscritta riferisce che, sebbene l'autorizzazione di Agibilità si riferisca alla planimetria catastale e di fatto ne autorizzi la legittimità amministrativa, lo stato di fatto presenta l'ampliamento della porta verso l'esterno fino ad inglobare l'adiacente finestra della camera da letto al piano terra, ora magazzino ([fotografie n. 5, e 10](#)); intervento eseguito senza titolo.

La sottoscritta di seguito quantifica il costo del pristino stato con la riduzione della porta della camera da letto al piano terra, ora magazzino, come da planimetria catastale; è necessaria la rimozione dell'attuale porta a due ante in ferro, la ricostruzione della modesta porzione di muratura in modo da ridefinire il vano finestra della camera, la fornitura e posa in opera di due soglie in marmo, di una finestra e una porta finestra in alluminio e vetro camera, complete di persiana alla romana in alluminio; i lavori si completano con il trasporto a scarica dei materiali

di risulta, la ripresa degli intonaci e della tinteggiatura delle pareti interessate dai lavori, sia all'interno che all'esterno; il costo di tale pristino stato è quantificato a corpo in € 7.000,00, comprensivo di ogni spesa, anche tecnica, ed I.V.A. come per legge.

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente, oltre alla D.I.A. in Sanatoria n. 83/2006 del 08.09.2006 ([allegato n. 5](#)), non risultano istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Risposta al quesito n. 16

▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico*** ([allegato n. 7](#))

Sul bene non risultano gravami di censo, livello o usi civici, come attestato nel Certificato rilasciato dal Comune di Acquapendente in data 02.12.2021.

Risposta al quesito n. 17

▶ ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie, né vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n. 18

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione del bene consente la vendita in lotto unico senza arrecarne alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

▶ ***Quote di proprietà***

L'immobile è pignorato per l'intero,

pervenuto per atto di compravendita

; nell'atto si precisa che la corte esclusiva di circa 800 mq compresa l'area occupata dal fabbricato è censita al C.T. al foglio 96 di Acquapendente particella 35, priva di reddito poiché classificata Ente Urbano ([allegati n. 9 e 13](#)).

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

L'immobile allo stato attuale è nella disponibilità dei debitori eseguiti che vi risiedono.

Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

Il villino non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

▶ ***Vincoli***

Il villino non è soggetto a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Oneri condominiali***

Il villino si sviluppa da cielo a terra e non è parte di alcun condominio.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Sul villino e sul terreno di pertinenza non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, come attestato nel Certificato rilasciato dal Comune di Acquapendente in data 02.12.2021 ([allegato n. 7](#)).

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

▶ ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attinga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Acquapendente anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2021 Semestre 1 (Acquapendente/Extraurbana/Rurale: Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astalegale.net", "immobiliare.it" e "casa.it", la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle

superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Appartamento piano terra e primo	€/mq	800,00
Balcone e terrazza	€/mq	200,00
Magazzino e portico	€/mq	400,00
Terreno (superficie catastale)	€/mq	10,00

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento	118	800,00	€	94.400,00
Balcone e terrazza	29	200,00	€	5.800,00
Magazzino e portico	28	400,00	€	11.200,00
Terreno	800	10,00	€	8.000,00
	TOTALE		€	119.400,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	119.400,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 119.400,00 =$	€	- 5.970,00
oneri per rimuovere le irregolarità riscontrate =	€	- 7.000,00
Valore definitivo =	€	106.430,00

Che si approssima ad € **106.000,00**

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto unico** per la vendita:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà degli esecutati pari all'intero, pro indiviso e in parti uguali, su:

Villino unifamiliare con piano terra e primo - sottotetto sito nel Comune di Acquapendente, Predio San Leonardo Secondo n. 64/a, con accesso da Strada Comunale 109 - Lupara – Capita, composto al piano terra da portico di ingresso di mq 5 e da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e servizio igienico per una superficie calpestabile di mq 75 circa ed altezza di m 2,70 – 3,00; al primo piano, raggiungibile da scala a vista posta nel soggiorno, da due camere da letto, disimpegno e servizio igienico per complessivi mq 43 calpestabili oltre ad un balcone di mq 3; una scala esterna al rustico raggiunge la terrazza al primo piano di mq 26; completa l'unità un annesso al piano terra, con forno in muratura, legnaia e due piccoli magazzini di superficie calpestabile complessiva di mq 23 circa ed altezza variabile tra m 2,45 e m 3,25; il villino si completa con area di pertinenza esclusiva di mq 800 catastali, comprensivi dell'impronta del fabbricato, fornita di cancello carrabile ed interamente recintata con muro in tufo e sovrastante rete metallica; il villino confina con strada comunale Lupara – Capita, terreni distinti in Catasto al foglio 94 di Acquapendente particella 38 su due lati e particella 34, salvo altri con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il villino è censito al C.F. del Comune di Acquapendente al Foglio 94, particella 35, Zc. -, cat. A/7, cl. 2, 6,5 vani, sup. catastale 172 m², rendita € 788,89, Strada Provinciale 49 Onanese snc, piano T -1.

Il terreno, pertinenza del fabbricato, è censito al C.T. del Comune di Acquapendente al Foglio 94, particella 35, Ente urbano, Superficie 800 m².

Prezzo a base d'asta € 106.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione la somma di € 7.000,00 per rimuovere le irregolarità riscontrate ed il pristino stato dei luoghi come da planimetria catastale.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato in quanto commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione in zona agricola del Comune di Acquapendente.

Risposta al quesito n. 27

► ***Contratto di locazione***

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati.

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica con lettera raccomandata A/R in data 20.01.2022 agli esecutati, e via p.e.c. al custode, con termine per eventuali note di osservazione fino al 21 febbraio 2022 ed ha ricevuto le note ([allegato n. 17](#)) dal dott. Umberto Caldari, che chiede:

- di acquisire la nota di trascrizione dell'atto di provenienza diretta ai debitori (compravendita 22.12.06) nonché quella dell'atto intermedio di provenienza ai danti causa dei debitori (compravendita 22.01.03); la sottoscritta ha provveduto in proposito ([allegati n. 13 e 14](#));
- i certificati di stato civile con la dizione “celibe o nubile”; la sottoscritta ha rinnovato la richiesta ai Comuni di Acquapendente e Siena chiedendo gli estratti per riassunto degli atti di nascita degli esecutati ([allegati n. 15 e 16](#));
- di specificare sia nella relazione che nel quadro sinottico se il terreno su cui insiste il fabbricato è pignorato; la sottoscritta precisa che il pignoramento è riferito al fabbricato distinto in NCEU al Foglio 94, particella 35, CTG A/7, a

cui corrisponde il fabbricato oggetto di stima, comprensivo dell'area di pertinenza esclusiva, come riportata in planimetria catastale e nell'estratto di mappa **(allegati n. 1 e 4)**;

- evidenza che nel quadro sinottico dal prezzo base d'asta € 106.000,00 è stata già detratta la spesa per rimuovere le irregolarità riscontrate e chiede di indicare l'importo della suddetta spesa anche nel quadro sinottico e di inserire la dizione Lotto Unico; la sottoscritta provvede in merito, condividendo tutte le precisazioni richieste dal Custode dott. Umberto Caldari.

* o * o * o * * o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Antonino Geraci, G. E. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 22, di n. 14 fotografie e dei seguenti allegati:

1. Estratto di mappa catastale del Foglio 94 del Comune di Acquapendente;
2. Visura storica in C.F. Foglio 94, particella 35;
3. Visura storica in C.T. Foglio 94, particella 35;
4. Planimetria catastale dell'immobile in C.F. Foglio 94, particella 35;
5. D.I.A. n. 83/06 del 08.06.2006 completa di elaborato grafico;
6. Certificato di Agibilità n. 9 del 24.11.2006;
7. Certificato di "Usi Civici" del 02.12.2021;

* o * o * o *

Tuscania, 05 marzo 2022

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



A circular professional stamp in purple ink. The outer ring contains the text "ORDINE INGEGNERI VITERBO" at the top and "SEZIONE A" at the bottom, separated by two stars. The center of the stamp contains the following text: "Ing. DI BIAGIO AMALIA", "civile ed ambientale", "industriale", "dell'informazione", and "A-317". Below the stamp is a handwritten signature in purple ink that reads "Amalia Di Biagio".

dott. ing. Amalia Di Biagio

*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 1

Acquapendente, 12 novembre 2021

Vista del villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

In ordine il portico di ingresso, il corpo che si sviluppa al piano terra e primo, a seguire la restante porzione di appartamento al piano terra e l'annesso.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 2

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Soggiorno al piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 3

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Soggiorno al piano terra; si nota l'angolo cottura e la stufa a legna.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 4

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Servizio igienico al piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 5

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Camera al piano terra, ora magazzino, con particolare della porta a due ante verso l'esterno.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 6

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Scala a vista che dal soggiorno raggiunge il primo piano sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 7

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Camera da letto al primo piano sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 8

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Camera da letto al primo piano sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 9

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Servizio igienico al primo piano sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 10

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Vista della scala esterna che raggiunge la terrazza al primo piano; a seguire si nota la porta a due ante di accesso alla camera, ora magazzino e di seguito l'annesso al piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 11

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Terrazza al primo piano.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 13

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Legnaia nell'annesso al piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 87/2021*

Fotografia n. 14

Acquapendente, 12 novembre 2021

Villino con accesso da strada comunale n. 109 – Lupara – Capita.

Particolare dell'area giardinata del villino, completa di cancello carrabile e muro di recinzione.

