

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n° 4/18 promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 20 GENNAIO 2019**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANTONINO GERACI**

**Custode Avv. Francesca Bufalini**  
**C.T.U. Elisa Bonarelli architetto**



## Premesso che:

- È in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 4/18, promossa dalla società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx con sede in Roma, Via Benedetto Croce n. 40 elettivamente domiciliata in Roma, Viale xxxxxxxx n. xx, presso lo studio legale degli Avv.ti xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxx xxxxxxxx contro il Sig. xxxxx xxxxxxx nato a Viterbo il xxxxxxxx e residente a Viterbo in xxxxx xxxxxxxxxxxx n. xx – Frazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx loc. xxxxxxxx;
- Il G.E. Dott. Antonino Geraci in data 20.03.2018 ha disposto la convocazione del Custode Avv. Francesca Bufalini ed in data 02.05.2018, ha disposto la convocazione della sottoscritta Elisa Bonarelli, architetto, con studio a Viterbo in Via Leonardo Murialdo 9/a, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta ;
- Nella convocazione del 17.05.2018 la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto copia dei quesiti necessari per la redazione della consulenza tecnica;
- Alla procedura esecutiva sono successivamente intervenuti:
  - 1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – xxxxxxx xxxxxxxxxxxx xx. xxx P.A. C.F. e P.IVA xxxxxxxx con sede a Viterbo in Via xxxxxx n. xxx – depositato in data 07.06.2018;
  - 2 xxxxxxxxxxxx xxx s.r.l. con sede legale in Via xxxx. xxxxx n. 1, 31015 Conegliano (TV) depositato in data 20.09.2018;

## OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

- Ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. C.P.C il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti del debitore sul bene pignorato: piena proprietà sull'abitazione sita nel comune di Viterbo frazione di Grotte S. Stefano loc. xxxxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx n. xxx, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 26 p.lla 67 sub 2 e sub 3, fg. 26 p.lla 237, fg 26 p.lla 312, fg 26 p.lla 244
- Previa comunicazioni date al debitore, la sottoscritta C.T.U. effettuava in data 20 Giugno 2018 alle ore 15:30 congiuntamente al Custode Avv. Francesca Bufalini, il sopralluogo negli immobili pignorati posti a Viterbo, nella frazione di Grotte S. Stefano, loc. xxxxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx n. xx, per reperire gli elementi necessari alla redazione della Consulenza Tecnica. Nell'accesso sono stati visionati l'abitazione, il magazzino, gli annessi rurali ed il terreno di pertinenza, rilevando le caratteristiche delle varie porzioni, effettuando il rilievo ed acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.
- Nei giorni seguenti il sottoscritto proseguiva con gli approfondimenti e controlli urbanistici presso l'Ufficio Tecnico e l'acquisizione dei certificati presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo e con l'indagine dei valori del mercato immobiliare locale presso Agenzie Immobiliari. All'esito degli accertamenti effettuati la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:



## RISPOSTA AI QUESITI:

### Quesito 1

**Verificare, 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:**

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia che è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio Fabio Orlandi e depositato in Cancelleria in data 19 febbraio 2018 attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene fino a primo atto antecedente il ventennio; non è presente l'estratto della mappa catastale che il sottoscritto allega alla presente [Allegato C].

### Quesito 2

**Effettuare 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:**

- 1) Catasto fabbricati – Comune di Viterbo – Foglio 26 P.Illa 67:
  - sub 2 - Zona Censuaria 4, cat C/2 classe 3 consistenza 42 mq, Superficie catastale totale 55 mq – Rendita € 41,21 – xxxx xxxxxxxxxx n. xx - Piano Terra
  - Confini: Proprietà eredi xxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxx xxxxx per due lati.
- 2) Catasto fabbricati – Comune di Viterbo – Foglio 26 P.Illa 67:
  - sub 3 - Zona Censuaria 4, cat A/4 classe 3 consistenza vani 5, Superficie catastale totale 84 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq – Rendita € 215,88 - - xxxx xxxxxxxxxx n. xx - Piano Primo
  - Confini: Proprietà eredi xxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxx per due lati.
- 3) Catasto terreni – Comune di Viterbo – Foglio 26 P.Illa 237 :
  - Qualità seminativo arbor. classe 3 Superficie 903 – Reddito Dominicale € 6,06, Reddito Agrario € 2,56



Confini: proprietà xxxxxx xxxxxx, p.lla 294 e p.lla 78

4) Catasto terreni – Comune di Viterbo – Foglio 26 P.lla 312 :

Fabbricato Diruto - Superficie 13 mq

Confini: proprietà xxxxxx xxxxxx per tre lati, p.lla 294;

5) Catasto terreni – Comune di Viterbo – Foglio 26 P.lla 244 :

Fabbricato Diruto - Superficie 376 mq

Confini: Strada xxxxxxxxxxxx , proprietà xxxxxx xxxxxx, p.lla 338.

Gli immobili risultano di piena proprietà di xxxxxx xxxxxx nato a Viterbo il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare del diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero.

Allegati:

- Visure catastali storiche ( allegato A)
- Planimetria catastale ( allegato B )
- Estratto di Mappa del foglio catastale numero 26 ( allegato C)

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa aggiornati, si può confermare la conformità tra la descrizione attuale del bene (località, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento che pertanto risulta correttamente identificato.

### **Quesito 3**

***Consultare 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, ed indicare 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 di 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:***

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA':

A- Il debitore esecutato ha acquistato l'unita' in oggetto (Viterbo fg 26 p.lla 67 sub 2 e 3e p.lle 244, 312 e 237) dai signori xxxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a Grotte S. Stefano il xx xx xxxxx, e xxxxxx xxxxxxxxxxxx, nata a Lecco il xx xx xxxx, per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero, con atto pubblico del 24 Maggio 2001 del notaio Luciano d'Alessandro Repertorio n. 370.664/22704 trascritto il 25 Maggio 2001 al n.4967 del Registro Particolare e n. 6553 del Registro Generale ( Allegato D). Nella nota di trascrizione è stata errata la consistenza della particella 67 indicata in ha 00.03.10 anziché di ha 00.01.10 e comunque la stessa costituisce area di sedime di fabbricato del quale fanno parte anche altre porzioni immobiliari di proprietà di terzi;



B- I signori xxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxxxxxx hanno acquistato il bene per la quota di ½ ciascuno dei diritti di piena proprietà dai signori xxxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a Castiglione in Teverina il xx.xx.xxxx e xxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a Grotte S. Stefano in data xx.xx.xxxx con atto pubblico del 24 Dicembre 1982 del notaio Giuseppe Benigni Repertorio 28345/2907 trascritto il 18 Gennaio 1983 al n. 592 del Registro Particolare e n. 685 del Registro Generale ( Allegato E).

#### STORICO PARTICELLE CATASTALI:

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, censita al catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al fg 26 p.lla 67 subb. 2 e 3, è stata edificata sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del comune di Viterbo al fg 26 p.lla 67 soggetta a frazionamento in atti dal 13.01.1989 n. 512.F01/1983 che ha ridotto la sua consistenza da ha 00.05.80 generando la particella 67 di ha 00.01.10, p.lla 243 di ha 00.01.10 e p.lla 244 di ha 00.03.60;

Con frazionamento n. 113.3/1986 del 22 Luglio 1986 prot. n. 7828, in atti dal 15 Gennaio 2001, la particella 244 di ha 00.03.60 si è frazionata riducendo la propria consistenza ad ha 00.03.35;

Con tabella di variazione n. 7371.1/1987 del 3 Dicembre 1987 prot. n. 170097, in atti dal 3 Dicembre 2002, la particella 238 di ha 00.00.41 è stata soppressa e la sua consistenza unita a quella della particella 244 che ha aumentato la propria consistenza ad ha 00.03.76 e la particella 237 di ha 00.09.16 si è frazionata originando la particella 312 di ha 00.0013. [Visura storica Allegato A].

#### **Quesito 4**

***Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):***

#### Elenco sintetico formalità [Allegato F]

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2001 - Registro Particolare 4967 Registro Generale 6553 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 370664 del 24/05/2001- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 30/10/2001 - Registro Particolare 2045 Registro Generale 14123 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 381107 del 29/10/2001 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.P.A.- IPOTECA VOLONTARIA derivante da





Solo dalla consultazione dello stato di famiglia della moglie sig.ra xxxxxx xxxxxxxxxxxx [Allegato H], risulta che la stessa risiede in strada xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx unitamente alla madre, Sig.ra xxxxxx xxxxxxxxxxxx, alla sorella Sig.ra xxxxxx xxxxxxxxxxxx, al fratello xxxxxx xxxxxxxxxxxx ed ai figli xxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxxxxxx.

Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio [Allegato I] risulta che il sig. xxxxxx xxxxxxxxxxxx è stato unito in matrimonio con la sig.ra xxxxxx xxxxxxxxxxxx, nata a Viterbo il xx xxxx xxxx , il xx xxxx xxxx ; con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 28 Giugno 2012 n. 880/12 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto.

### **Quesito 7**

**Descrivere, 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:**

L'unità oggetto della presente procedura si trova nel Comune di Viterbo, nella Frazione di xxxxxxxxxxxx, in xx xxxx xxxx n. x, strada provinciale che collegala la frazione con Grotte Santo Stefano; l'immobile, situato in zona periferica a sud-ovest di Montecalvello, ha accesso dalla strada principale.

Accedendo da un cancello in ferro con apertura manuale si giunge in un area sterrata (p.lla 244) con a destra un fabbricato rurale ( p.lla 244) e a sinistra il corpo di fabbrica su due piani, a pianta rettangolare e con struttura in tufo e solai n putrelle di ferro e laterizio, che ospita l'abitazione al piano primo (p.lla 67 sub 3) ed il magazzino, adibito ad abitativo (p.lla 67 sub 2) al piano terra; quest'ultimo è accessibile dal fabbricato rurale (p.lla 244), adibito anch'esso ad abitativo, e con esso fuso. Percorrendo l'area sterrata si giunge al terreno distinto al catasto terreni alla p.lla 237 che si trova ad una quota più bassa, sulla sinistra a confine con la p.lla 294, è situato un ulteriore fabbricato rurale in tufo ( p.lla 312).

Quanto sopra come meglio dettagliatamente di seguito specificato ed evidenziato nell'estratto di mappa ( Allegato B) rimandando la descrizione delle difformità catastali ed urbanistiche ai successivi quesiti:

#### **a) Appartamento- fg 26 p.lla 67 sub 3**

Posto al piano primo del corpo di fabbrica l'appartamento è accessibile da una scala esterna di 19 gradini rivestiti con lastre di peperino e parapetto in ringhiera [Foto 3 – Allegato L], al termine della quale si giunge ad un ampio balcone scoperto, aggettante rispetto alla



larghezza della scala, anch'esso con ringhiera in ferro [Foto 4 – Allegato L].

L'edificio, a pianta rettangolare ed edificato negli anni '60, ha struttura in tufo a vista, solai in putrelle di ferro e laterizio e copertura a falda ed è composto da due piani fuori terra.

Dal portone in alluminio con specchiature in vetro si entra direttamente nella cucina di 13,55 mq [Foto 5 – Allegato L] dalla quale, tramite un'apertura ad arco situata a destra, si accede alla sala da pranzo di 14,00 mq [Foto 7 e 8 – Allegato L] ed a sinistra al disimpegno di 3,57 mq [Foto 10 – Allegato L] che conduce alla zona notte costituita da una camera a sinistra di 11,08 mq [Foto 11 – Allegato L], un bagno di 4,10 mq [Foto 12 – Allegato L] e a destra, oltre una piccola scala interna di 5 alzate, non riportata in planimetria catastale, da una camera doppia di 20,10 mq con piccolo ripostiglio [Foto 13 – Allegato L].

L'appartamento ha pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo e zoccolino battiscopa in marmo in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, del disimpegno e della camera in cui è stato posato del gres porcellanato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colorazione bianca così come i soffitti tinteggiati con vernice bianca; la cucina presenta un rivestimento in ceramica su tutte le pareti per un'altezza di circa 160 cm, il bagno ha rivestimento in maioliche solo nella parete in cui sono posizionati i sanitari.

Il camino presente nella cucina ha cornice in lastre di peperino e contro cappa intonacata e tinteggiata dello stesso colore delle pareti della cucina [Foto 13 – Allegato L].

Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno verniciato marrone ad eccezione della controfinestra in alluminio anodizzato nella sala da pranzo e della finestra del bagno che è in alluminio bianco con vetro doppio e persiana esterna in legno; il ripostiglio non ha persiana.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori con caldaia ma non è funzionante; per la produzione dell'acqua calda sanitaria è stato posizionato uno scaldabagno.

L'appartamento si presenta in un scarso stato di conservazione generale con evidenti tracce di infiltrazioni dal tetto nella zona pranzo e nelle camere [Foto 7 e 8 – Allegato L]; e di umidità con distacco e rigonfiamento della tinteggiatura nelle pareti esterne della zona pranzo [Foto 9 – Allegato L]; al momento del sopralluogo la Sig.ra xxxx xxxxxxxxxxxx riferisce che la falda del tetto sovrastante la cucina e la sala da pranzo presenta un'inflessione: quanto segnalato non risulta visibile dall'interno poiché gli ambienti sono controsoffittati; pertanto non risultano identificabili né quantificabili eventuali lavori di manutenzione.

Superfici calpestabili: L'immobile ha una superficie utile di 67,95 mq; il balcone misura 11,15 mq.



Dati catastali: Comune di Viterbo , Fg 26 p.lla 67 sub 3 Z.C. 4 Cat. A/4, classe 3 consistenza 5 Vani, Sup Catastale totale 84 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq, Rendita € 215,88.

Confini: proprietà eredi xx xxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx per tre lati.

### **b) Appartamento- fg 26 p.lla 67 sub 2 – p.lla 244 (parte)**

Oltrepassando la scala esterna che conduce al sub 3, si giunge all'appartamento posto al Piano Terra realizzato dalla fusione di parte della p.lla 244 ed il sub.2.

Si accede all'appartamento dall'ampia portafinestra ad arco con specchiature vetrate [Foto 14 e15 – Allegato L] che conduce ad un unico ambiente costituito da soggiorno con camino e cucina nella parte di fondo di complessivi 35,45 mq [Foto 16 e 17 – Allegato L]; l'ambiente risulta suddiviso da due maschi murari di spessore 50 cm, rivestiti con pezzame di pietra.

A sinistra una porta, aperta sulla parete in comune delle due unita catastali originarie, conduce all'ampio corridoio di distribuzione della zona notte costituita in sequenza da bagno di 6,70 mq [Foto 18 – Allegato L] e cameretta di 9,20 mq [Foto 19 – Allegato L]e camera matrimoniale alla fine del corridoio di 18,10 mq [Foto 20 – Allegato L].

L'appartamento ha pavimenti in gres porcellanato 50 x 50 cm posato in diagonale in tutti gli ambienti; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colorazioni chiare così come i soffitti tinteggiati con vernice bianca ad eccezione del soffitto della zona giorno realizzato con tavolato in legno con travi a vista e quelli del bagno e della cameretta che presentano dei travetti in legno.

La cucina presenta un rivestimento in gres solo sulla parete del piano cottura per un'altezza di 60 cm circa, mentre il bagno ha rivestimento in gres dim 20x20 cm con greca su tutte le pareti fin ad un'altezza di 172 cm.

Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e persiane in legno verniciato marrone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia ma non è funzionante; per la produzione dell'acqua calda sanitaria è stato posizionato uno scaldabagno.

L'appartamento si presenta in un discreto stato di conservazione generale; al momento del sopralluogo erano presenti segni di condensa, muffe o altri episodi di deterioramento nemmeno nelle camere e nel bagno sicuramente più predisposto. Le pareti contro terra della zona giorno e quelle esterne della camera matrimoniale presentano una controparete di altezza 120 cm.

La disposizione planimetrica dello stato rilevato non corrisponde a quanto riportato nella



planimetria catastale del sub 2 poiché oltre alla realizzazione di nuovi tramezzi per la realizzazione del bagno e della cameretta, è stata spostata la porta di accesso alla camera matrimoniale, realizzata una nuova apertura di collegamento con la porzione della p.lla 244 e modificate le portefinestre in finestre; inoltre risultano variate le destinazioni d'uso di tutti gli ambienti.

A destra della porta di ingresso è ubicato un magazzino di 6,65 mq realizzato in blocchi di tufo.

Superfici calpestabili: L'immobile ha una superficie utile di 78,00 mq; il magazzino misura 6,65 mq.

Dati catastali: Comune di Viterbo , Fg 26 p.la 67 sub 2 Z.C. 4 Cat. C/2, classe 3 consistenza 42 mq, Sup Catastale 55 mq, Rendita € 41,21.

Confini: proprietà eredi xx xxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxx per tre lati.

#### **c) Fabbricati rurali - fg 26 p.la 244**

All'interno dell'area sterrata accessibile dalla strada provinciale e di pertinenza dell'appartamento, sono dislocati una rimessa attrezzi realizzata con muratura in tufo a vista chiusa per tre lati con copertura a falda unica realizzata con travetti in acciaio e lastre, presumibilmente contenenti amianto [Foto 21 e 22 – Allegato L]; si dovrà provvedere alla messa in sicurezza, bonifica e rimozione delle lastre il cui costo, stimabile in **€ 6.000,00**, verrà riportato nella successiva risposta al Quesito 21 per la riduzione del valore del bene.

Sul lato corto a sud è stata realizzata una tettoia con pilastri in acciaio e copertura in lamiera grecata delle dimensioni di 6,00 x 7,20 m [Foto 23 – Allegato L]; la realizzazione della tettoia è avvenuta in assenza di pratica edilizia e si dovrà provvedere al ripristino dei luoghi tramite demolizione lastre il cui costo, stimabile in **€ 1.000,00**, verrà riportato nella successiva risposta al Quesito 21 per la riduzione del valore del bene.

Superfici calpestabili: La rimessa attrezzi ha una superficie utile di 27,40 mq; la tettoia misura 42,20 mq.

Dati catastali: Comune di Viterbo , Fg 26 p.la 244 – Fabb. Diruto superficie ha 03.76

Confini: proprietà xxxxxx per più lati, Strada xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà eredi xx xxxxxxxx.

#### **d) Fabbricato rurale - fg 26 p.la 312**



Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile poiché è stata posizionata una rete elettrosaldata con paletti in legno per recintare lo spazio destinato ai cani che vivono all'interno del fabbricato; da quanto si è potuto visionare dall'esterno quest'ultimo risulta essere realizzato in muratura di tufo con copertura. Non avendo effettuato il rilievo, le superfici sono state desunte dalla pianta di progetto del progetto a sanatoria n. 2673 del 03.02.1987 e dalla visura catastale [Foto 24 e 25 – Allegato L].

Superfici calpestabili: La porcilaia ha una superficie utile di 6,96 mq; l'area esterna misura 6,60 mq.

Dati catastali: Comune di Viterbo , Fg 26 p.IIIa 312 – Fabb Diruto superficie ha 00.13.

Confini: proprietà xxxxxx per più lati, p.IIIa 294

#### **e) Terreno – fg 26 p.IIIa 237**

Terreno lasciato incolto con una pendenza moderata a scendere verso la fine della proprietà [Foto 26 e 27 – Allegato L].

Dati catastali: Comune di Viterbo , Fg 26 p.IIIa 237 – Qualità Semin. Arbor. Cl 3, Superficie ha 09.03, Reddito Dominicale € 6,06, Reddito Agrario € 2,56.

Confini: proprietà xxxxxx per due lati, p.IIIa 294, p.IIIa 338.

#### **Quesito 8**

**Accertare 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:**

E' accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, l'immobile risulta pertanto correttamente identificato.

#### **Quesito 9**

**Verificare 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 l'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 de caso con lucidi o 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 stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:**

Come riportato nell'Atto di provenienza [Allegato D] “[...]I signori xxxxx xxxxxxxx nato a Viterbo il xxx xxx xxxxx e xxxxx xxxxxxxx nata a Lecco il xx xx xxxx, per i diritti di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero vendono al signor xxxxx xxxxxxxx nato a Viterbo il xx xx xxxx che acquistava come bene personale, il diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero delle porzioni immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 26, particella 67 sub 3 e sub 2, ed al Catasto terreni del predetto Comune al foglio 26 particelle 244 di ha 00.03.60, particella 67 di ha 00.03.10, particela 237 di ha 00.09.16 e particella 238 di ha 00.00.41.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stata errata la consistenza della particella 67 indicata di ha 00.03.10 anziché di ha 00.01.10 e comunque la stessa costituisce area di sedime di fabbricato del quale fanno parte anche altre porzioni immobiliari di proprietà di terzi.

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1 Settembre 1967 e per opere eseguite in assenza di concessione edilizia realizzate nella p.lla 244, è stata presentata istanza di condono al comune di Viterbo in data 2 Maggio 1986 con protocollo di ricezione n. 10835/1.

Gli immobili oggetto di progetto in sanatoria ricadono nella particella 244 e sono relativi a:

- Abuso A : rimessa attrezzi
- Abuso B: Conigliera;
- Abuso C: Porcilaia

L'istanza di condono n. 2673 non è ancora stata perfezionata poiché carente dell'autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo idrogeologico come richiesto dal Comune di Viterbo con nota n. 9014/1 del 22 Maggio 1989 [Allegato J].

Dopo tale data non sono state presentate pratiche edilizie come verificato dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo.

La situazione attuale del bene è stata verificata in sede di sopralluogo e graficizzata nella planimetria redatta dalla sottoscritta sulla base del rilievo di controllo effettuato [Allegato K]. Qui sono state riportate le difformità riscontrate, già descritte nella risposta al Quesito 7 ai punti 2 e 3, cioè la fusione e diversa destinazione del locale magazzino e conigliera con conseguente modifica prospettiva e della realizzazione di una tettoia con struttura metallica realizzata in aderenza alla rimessa attrezzi.



Oltre ciò il sottoscritto non ha riscontrato sconfinamenti verso proprietà estranee al pignoramento.

La descrizione del cespite riportata nell'atto di compravendita corrisponde a quanto riportato nelle visure e nell'elaborato planimetrico catastale salvo le difformità descritte nella risposta al Quesito 7.

#### **Quesito 10**

**Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:**

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura né fusioni sul piano fisico con unità confinanti.

#### **Quesito 11**

**Precisare 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:**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, censita al catasto Fabbricati del comune di Viterbo al fg 26 p.lla 67, è stata edificata sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del comune di Viterbo al fg 26 p.lla 67 soggetta a frazionamento in atti dal 13.01.1989 n. 512.F01/1983 che ha ridotto la sua consistenza da ha 00.05.80 generando la particella 67 di ha 00.01.10, p.lla 243 di ha 00.01.10 e p.lla 244 di ha 00.03.60;

Con frazionamento n. 113.3/1986 del 22 Luglio 1986 prot. n. 7828, in atti dal 15 Gennaio 2001, la particella 244 di ha 00.03.60 si è frazionata riducendo la propria consistenza ad ha 00.03.35;

Con tabella di variazione n. 7371.1/1987 del 3 Dicembre 1987 prot. n. 170097, in atti dal 3 Dicembre 2002, la particella 238 di ha 00.00.41 è stata soppressa e la sua consistenza unita a quella della particella 244 che ha aumentato la propria consistenza ad ha 00.03.76 e la particella 237 di ha 00.09.16 si è frazionata originando la particella 312 di ha 00.0013. [Visura storica [Allegato A].



Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che l'unità oggetto della presente procedura identificata a Viterbo fg 26 p.lla 67 sub 2,3 non sono mai state oggetto né di frazionamenti o fusioni di ulteriori sub.

La cessione ha riguardato solo l'unità pervenuta al debitore e poi vincolata con il pignoramento.

### **Quesito 12**

**Procedere, 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:**

In sede di sopralluogo dell' immobile identificato al catasto con la p.lla 67 il sub 2 è emersa una difformità descritta nella risposta al precedente Quesito 7 punto b): per la regolarizzazione della fusione, del cambio di destinazione d'uso e della modifica prospettica è necessario inoltrare una pratica urbanistica a sanatoria; dopo aver regolarizzato l'unità si può procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

La planimetria dell' immobile identificato al catasto con il sub 3 risulta regolarmente accatastata ed il classamento attuale risulta adeguato allo stato di fatto del bene; la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto, non risulta però rappresentata la scala interna che dal disimpegno conduce alla camera che si trova ad una quota superiore.

I fabbricati diruti presenti nella p.lla 244 e 312 non sono accatastati e non rientrano nell'obbligo di dichiarazione gli immobili che sono invece quelli elencati all'art. 3, comma 2 e 3, del decreto ministeriale 29 febbraio 1998, n. 28.

Per quanto sopra la sottoscritta ritiene di dover solo segnalare questa necessità senza procedere ulteriormente, se non autorizzata dal G.E.

### **Quesito 13**

**Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:**

L'edificio si trova in Zona B4 – Saturazione e sostituzione edilizia nelle frazioni – del Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo: la destinazione e l'utilizzazione del bene pignorato è coerente con quanto previsto dal Piano stesso.

### **Quesito 14**



**Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:**

Come riportato nell'Atto di provenienza [Allegato D], " la parte venditrice dichiara ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47 del 28 Febbraio 1985 dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato in oggetto sono iniziati in epoca antecedente al 1 Settembre 1967 e per alcune opere eseguite in assenza di concessione edilizia è stata presentata domanda di condono al comune di Viterbo in data 2 Maggio 1986 con protocollo di ricezione n. 10835/1".

Gli immobili oggetto di progetto in sanatoria ricadono nella particella 244 e sono relativi a:

- Abuso A : rimessa attrezzi
- Abuso B: Conigliera;
- Abuso C: Porcilaia

L'istanza di condono n. 2673 non è ancora stata perfezionata poiché carente dell'autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo idrogeologico come richiesto dal Comune di Viterbo con nota n. 9014/1 del 22 Maggio 1989.

Non esiste il Certificato di Agibilità/Abitabilità.

La situazione attuale del bene è stata verificata in sede di sopralluogo e graficizzata nella planimetria redatta dalla sottoscritta sulla base del rilievo di controllo effettuato [Allegato K] che evidenzia anche le difformità riscontrate.

Come già descritto al quesito 7 nell' accesso sono state riscontrate delle difformità. Nello specifico:

**1. Appartamento sito al piano terra identificato al Catasto Fabbricati alla p.lla 67 sub 2:**

L'unità immobiliare, edificata in epoca antecedente al 1 Settembre 1967 era originariamente adibita a magazzino/deposito e costituita da due ambienti, tra loro comunicanti, con un accesso dall'esterno ed una finestra il primo e un accesso diretto dall'esterno il secondo. Al sopralluogo la sottoscritta ha riscontrato che suddetta unità era stata fusa con il fabbricato rurale appartenente alla p.lla 244 ed oggetto della citata istanza di sanatoria (denominato Abuso "B"), con destinazione parte a conigliera e parte a pollaio, e che l'unità immobiliare così ottenuta viene utilizzata come abitazione principale dal debitore e dal suo nucleo familiare. Con la fusione è stata realizzata un'apertura sul muro portante per collegare la p.lla 244 con il sub 2; quest'ultimo è stato suddiviso in modo da creare un bagno ed una piccola camera nel primo ambiente. E' stato tamponato l'originario collegamento tra i due ambienti e



realizzata una nuova apertura sul muro portante, in asse con il corridoio, per accedere alla camera matrimoniale. Le portefinestre presenti sono state trasformate in finestre con il tamponamento della parte inferiore. Il pollaio è ora destinato a magazzino [Allegato K].

## 2. Fabbricati rurali - fg 26 p.IIa 244:

Entrambi i fabbricati non sono conformi all'elaborato progettuale della pratica di condono edilizio n. 2673 del 2 Maggio 1986 presentati in data 31.10.1990 prot. 20316/1.

Quanto all'abuso "A"- rimessa attrezzi , così come definito nell'istanza di condono, e rappresentato nell'elaborato progettuale come un fabbricato chiuso su tutti i lati, a pianta rettangolare di dimensioni esterne 5,50 x 4,65 ml e con copertura a doppia falda, nello stato attuale si presenta come un fabbricato a pianta rettangolare, chiuso su tre lati, di dimensioni esterne 5,44 x 5,78 ml con copertura a falda unica e pendenza sul lato a sud-est. Ad esso è stata addossata una tettoia, aperta su tutti i lati, con struttura metallica e copertura in lamiera grecata di dimensione 7,24 x 6,00 ml ed altezza 2,00 m [Allegato K]. I.

Quanto all'abuso "B"- conigliera e pollaio , così come definito nell'istanza di condono, è stato fuso con la p.IIa 67 sub 2 ed è stato variato di destinazione d'uso in residenziale così come ampiamente descritto nel precedente punto 2.

Relativamente alla pratica di condono edilizio n. 2673 del 2 Maggio 1986, per la sanatoria dei fabbricati rurali ricadenti nella p.IIa 244 e 312 è necessario acquisire l'autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo idrogeologico; Il costo di questa procedura può essere stimato in complessive **€ 2.000,00** ed oneri previdenziali compresi, relativo alle spese tecniche del professionista incaricato e di bollo

Per gli abusi descritti ai punti 1 e 2 possono essere regolarizzati attraverso la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 45 del D.P.R. 380/01 in quanto il tipo di abuso soddisfa sia il primo criterio della doppia conformità rispetto agli strumenti urbanistici esistenti al momento della realizzazione dell'abuso ed al momento attuale, sia il secondo criterio dell'assenza di contrasto rispetto agli strumenti urbanistici esistenti al momento della realizzazione dell'abuso ed al momento attuale.

Il costo di questa procedura può essere stimato in complessive **29.810,00 €:**

€ 810,00 per oneri di costruzione, € 25.000,00 per oblazione ed 4.000,00 € onnicomprensive è il costo per le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia e



dell'aggiornamento della planimetria catastale.

La tettoia realizzata in aderenza alla rimessa attrezzi dovrà essere rimossa ; il cui costo è stimabile in **€ 1.000,00**.

Questi importi verranno riportati nella successiva risposta al Quesito 21 per la riduzione del valore del bene.

### **Quesito 15**

**Verificare 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 caso verificare (ai fini dell'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 dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata presentata ai sensi della legge 47/85 dal Sig. xxxx xxxxxxxx in qualità di proprietario, istanza di condono edilizio n. 2673 del 2 Maggio 1986 per gli abusi commessi nel 1963,1965 e 1966 riguardanti rispettivamente la rimessa attrezzi, la conigliera e la porcilaia.

L'oblazione di £ 153.000 determinata dal Comune di Viterbo è stata interamente versata presso l'Ufficio Postale di Grotte Santo Stefano con bollettino numero 539 in data 29 Aprile 1986.

L'istanza non è ancora stata perfezionata poiché carente dell'autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo idrogeologico come richiesto dal Comune di Viterbo con nota n. 9014/1 del 22 Maggio 1989.

Le difformità sopra descritte non rientrano nel campo di applicazione del combinato disposto dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/1985 e dell'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

### **Quesito 16**

**Verificare 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:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da censo, livello od uso civico. Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

### **Quesito 17**

**Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:**

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Non sono presenti spese condominiali in quanto l'immobile non fa parte di un condominio

TASI: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 0,00 €.

IMU: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 384,00 €.

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

### **Quesito 18**

**Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:**

In considerazione di quanto sopra, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima dell'unità pignorata formandone lotto unico.

### **Quesito 19**

**Dire 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; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:**

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti gli immobili, siti nel Comune di Viterbo, Frazione di xx xxxx xxxxx loc. xxxxxxxxxxxxxxxx in Strada xxxxxxxxxxxxxxxx, x, è pignorato nel suo intero in virtù del pignoramento immobiliare del 15 Gennaio 2018 al n° 413 del Registro Particolare e n° 508 del Registro Generale a favore della s CASSIOPEA N.P.L. S.P.A. Con sede in Roma in Benedetto Croce n. 40 C.F. 08508011007 contro il Sig. xxxx xxxxxxxxxxxx nato a Viterbo (VT) il xx xx xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Date le caratteristiche non si ritiene possibile la separazione in natura del bene mediante divisione.

### **Quesito 20**

**Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:**

Al momento del sopralluogo l'appartamento posto al piano terra, ottenuto dalla fusione della p.lla 67 sub 2 e p.lla 244 come descritto al quesito n.7, è risultato abitato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare che comprende la sig.ra xxxx xxxxxxxxxxxx nata a Viterbo (VT) il xx xx xxxx ed i figli xxxx xxxxx nata a Viterbo (VT) il xx xx xxxx, e xxxx xxxxxxxx nato a Viterbo (VT) il xx xx xxxx.

L'appartamento posto al piano primo(p.lla 67 sub 3), è risultato abitato dalla Sig.ra xx xxxx xxxxx nata a Lecco (CO) il xx xx xxxx, dalla Sig.ra xxxxx xxxxx nata a Viterbo (VT) il xx xx xxxx e dal Sig. xxxx xxxxxxxx nato a Viterbo il xx xx xxxx.

Presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato il contratto di locazione n. 9299 stipulato in data 26 Novembre 2003 e registrato in data 28 Novembre 2003 tra il debitore, Sig. xxxx xxxxx, e la Sig.ra xxxx xxxxx e relativo all'unità immobiliare posta in Viterbo, Frazione xxxxxxxxxxxxxxxx, in Strada xxxxxxxxxxxxxxxx x Piano Primo per anni quattro rinnovabili per ulteriori quattro [Allegato M].

Il contratto risulta cessato nel 2007.



### **Quesito 21**

***Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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:***

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare per la propria esigenza abitativa primaria.

### **Quesito 22**

***Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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):***

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare per la propria esigenza abitativa primaria.

### **Quesito 23**

***Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:***

Il bene oggetto della presente perizia non si trova in vincolata, l'area ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani ai sensi del D.Lgs 42/04; l'edificio non risulta essere gravato né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

### **Quesito 24**

***Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del***



**valore a 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:**

L'analisi estimativa per ricavare il Valore Attendibile del bene è stata elaborata mediando i risultati ottenuti attraverso due diversi metodi:

- 1) metodo Sintetico-Comparativo che tiene conto dell'effettiva realtà delle richieste sul mercato di immobili con caratteristiche simili,
- 2) riferimento alle Banche Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo a loro volta mediati tra loro per ricavare il dato di riferimento fornito da una rilevazione indipendente di valori provenienti direttamente dal territorio.

La sottoscritta, considerando sia la descrizione fatta dell'immobile che la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, ritiene di dover prendere come riferimento un valore prossimo al limite medio della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie omogenea da

CALCOLO DELLE SUPERFICIE			
	Superficie SEL (mq)	Param.	Sup. omogenea (mq)
Appartamento PT	99,00	1,00	99,00
Appartamento P1	87,00	1,00	87,00
Balcone	11,45	0,30	3,45
Magazzino	6,65	0,30	2,00
Porcilaia	13,00	0,15	1,95
Rimessa attrezzi	31,45	0,25	7,86
Area esterna - terreno	1.154	0,003	3,46
<b>TOTALE SUPERFICIE OMOGENEA</b>			<b>204,72</b>

porre a base dell'analisi uniformando le superfici che compongono l'unità.

- 1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili



risulta essere compreso tra 500,00 e 950,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il valore medio di 700,00 €/mq che permette di ricavare il dato 1:

$$700,00 \text{ €/mq} \times 204,72 \text{ mq} = 143.304,00 \text{ €}$$

2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili simili, valori compresi tra 600,00 e 900,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il valore medio di 750,00 €/mq che permette di ricavare il dato 2a):

$$750,00 \text{ €/mq} \times 204,72 \text{ mq} = 153.540,00 \text{ €}$$

2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe al secondo semestre 2017, valori compresi tra 500,00 e 600,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il valore medio di 550,00 €/mq che permette di ricavare il dato 2b):

$$550,00 \text{ €/mq} \times 204,72 \text{ mq} = 112.596,00 \text{ €}$$

Il Metodo 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(153.540,00 + 112.596,00) / 2 = 133.068,00 \text{ €}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi 1 e 2 si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Attendibile del bene:

$$(143.304,00 + 133.068,00) / 2 = 138.186,00 \text{ €}$$

e conseguentemente al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu):

$$138.186,00 \text{ €} / 204,72 \text{ mq} = 675,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$V = (Vu \times Sct \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - Oa - Os$$

$$Vu = 675,00 \text{ €/mq}$$

$$Sct = 204,72 \text{ mq}$$

**$\beta$**  (coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi): tenendo conto l'assenza di garanzia per vizi l'aliquota può essere stimata pari al 5% del valore del bene e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95

**$\delta$**  (coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona):



data la posizione dell'immobile in un punto esterno al centro storico ma molto comodo da raggiungere sia a piedi che con la macchina, si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

**λ** (coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono sembrate mediocri e pertanto si assume il coefficiente moltiplicatore di 0,80

**y** (coefficiente che tiene conto dello stato di possesso): l'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare con la presenza di minori e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95

**A** (coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture e dell'obsolescenza degli impianti tecnologici): questo valore è dato dalla seguente formula:

$$K = [0,65 \times (100N / 100 + 20)^2 / 140] - 2,86 + [0,35 \times (100N / 50 + 20)^2 / 140] - 2,86$$

tenendo conto un periodo di vita della struttura di 100 anni, un periodo di vita degli impianti di 50 anni, la ristrutturazione completa dell'appartamento posto al PT databile a circa N=20 anni: si ottiene un valore K di 10,70 e pertanto un coefficiente moltiplicatore di 0,893

**W** (coefficiente correttivo che tiene conto delle spese per l'eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento): non essendo l'immobile gravato da vincoli e/o oneri non eliminabili si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

**Oa** oneri per la richiesta del Certificato di Agibilità/Abitabilità: si stima un valore pari a 4.000,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi; oneri per il nulla osta idrogeologico ai fini del rilascio del condono n. 2673 pari a 2.000,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi; oneri per le analisi, presentazione del piano di smaltimento alla ASL e bonifica e smaltimento della copertura in amianto pari a 6.000,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi, demolizione della tettoia metallica si stima un valore pari a 1.000,00 € IVA compresa;

**Os** oneri per la sanatoria delle difformità urbanistiche e catastali calcolate nella risposta al Quesito 14 in 29.810,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima del compendio pignorato V pari a:



$(675,00 \times 204,72 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,893 \times 1,00) - 41.810,00 \text{ €} = 47.284,87\text{€}$

Valore arrotondato di stima: 47.000,00 € (quarantasettemila/00 euro)

Dalla stima effettuata non è possibile decurtare l'importo di eventuali interventi da eseguire nel caso si dovessero rendere necessari i lavori di manutenzione della falda del tetto, così come descritto al quesito 7 punto a), in quanto ciò che è stato segnalato dalla moglie del debitore in sede di sopralluogo non risulta visibile dall'interno dell'immobile né dall'esterno.

### **Quesito 25**

**Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:**

La sottoscritta ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" e "Idealista.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo; le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

24

### **Quesito 26**

**Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:**

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile non risulta locato ma è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.



## **ALLEGATI:**

- A. Visure storiche
- B. Planimetrie catastali
- C. Estratto di Mappa foglio 26
- D. Atto di provenienza anno 2001
- E. Atto d'acquisto anno 1983
- F. Elenco sintetico formalità
- G. Certificato Residenza e Stato di Famiglia Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
- H. Certificato Residenza e Certificato Stato di Famiglia Sig.ra xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
- I. Certificato di Matrimonio
- J. Condonò edilizio n. 2673 del 2 Maggio 1986
- K. Pianta attuale del bene e individuazione degli abusi
- L. Documentazione fotografica
- M. Contratto di affitto

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è composta di complessive venticinque pagine e dodici allegati.

Viterbo, 15 Novembre 2018



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Elisa Bonarelli architetto

