

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

VITERBO 15 GEN. 2013

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
FRANCESCA FRANCESCHINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
N° 278/2011

SAGRANTINO ITALY Srl

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 14 febbraio 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n°278/2011 R.G.E. promossa dalla Sagrantino Italy Srl contro

 - che il G.E. nell'udienza del 28 giugno 2012 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e il Dr. Luca Benedetti, Curatore, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il bene pignorato.

- OPERAZIONI PRELIMINARI -

Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il sottoscritto effettuava accessi sul luogo effettuando una ricognizione, identificazione e rilevazione del bene sottoposto a pignoramento, scattando anche foto.

Sono state effettuate tutte le ricerche urbanistiche e catastali al fine di avere tutte le informazioni e documentazione necessaria per la commerciabilità del bene esecutato.

Contemporaneamente sono state portate a compimento tutte le opportune indagini (presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la CC.RR.II., ecc.), sulla scorta dei certificati e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio e delle risultanze ottenute con la ricognizione compiuta in loco, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito ogni elemento utile e necessario per

rispondere ai quesiti postigli dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi conseguenti l'incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ELENCO DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO -

(come indicato nel verbale e relativi atti)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio ed in particolare dal verbale di pignoramento emerge che è stato sottoposto ad espropriazione forzata il seguente bene di pertinenza dei Sig.ri [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno:

Fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Monterosi (VT) Via Sutri Vecchia snc, costituito da 2 appartamenti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosi al Foglio 2 P.IIa 14 sub 3 e 6 (proprietà [REDACTED] e Foglio 2 P.IIa 14 sub 4 e 5 (proprietà [REDACTED] + terreno in Monterosi loc. Pietraia censito al NCT al Foglio 2 P.IIe 338-339-340-341 (derivanti da fraz. ex P.IIa 16).

-VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE-

-CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO-

-CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI-

Verificati i documenti depositati dal creditore procedente e quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto constatare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato, ai dati censuari (rilevati dalle certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore (dedotti dagli atti di provenienza).

Tutto ciò si rileva anche dalla allegata documentazione ipo-catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO



L'oggetto della presente stima è costituito da un villino bifamiliare sito in Monterosi, distinto al Foglio 2, via Ercoli Valentino (loc. Fosso della Pietraia); detta via è una traversa che si diparte dalla via Sutri Vecchia.



La porzione sx (guardando verso nord) è occupata da [REDACTED] mentre quella a dx da [REDACTED] si ricorda che il villino, ed altro, è cointestato ai due soggetti per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. La costruzione ha linee architettoniche semplici e gradevoli e si sviluppa su tre piani (piano seminterrato, terra e primo) collegati verticalmente da scale, una per ogni unità immobiliare (abitazione e pertinenze).



All'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come sopra descritto, si arriva ad un cancello che è l'unico ingresso ad un lotto recintato, da qui si attraversa un'area cortilizia (giardino), precisamente le P.lle 333-348 pertinenza della P.lla 14 sub 3 e 6 e la P.lla 334 pertinenza della P.lla 14 sub 4-5, enti urbani; queste particelle 333-334 -348 (aree cortilizie) non risultano essere state oggetto del pignoramento a favore della Sagrantino Italy Srl con sede in Milano P.I. 05403940967, mentre le P.lle citate nel pignoramento 338-339-340-341 (frustoli terreni agricoli) non sono altro che la viabilità di accesso fronte lotto ed aree latitanti il corso d'acqua.



(Le particelle di cui sopra e/o originanti sono state oggetto di altro pignoramento di cui alla Trascrizione n. 19068 del 09/09/97 a favore di Banca Popolare di Novara Soc. Coop. a r.l. con sede in Novara, P.I. 00109220031).



Al fine di una corretta esposizione e descrizione si rappresenta:

-BLOCCO A-PORZIONE OCCUPATA DA [REDACTED]
(situazione al momento del sopralluogo)

- Abitazione e garage identificata in Catasto al Comune di Monterosi Foglio 2 P.IIa 14 sub 3, il sub 3 è l'abitazione e il sub 6 è il garage, su tre livelli, costituita da un piano seminterrato composto da locale garage di mq. 43 peraltro comunicante con il locale magazzino occupato da [REDACTED].

A questo livello vi sono altri vani destinati a residenza o pertinenze della stessa, quali una stanza adibita a studio di mq. 11,35, una camera letto di mq. 16,75, un bagno di mq. 4,80, un corridoio di mq. 14,50 e una zona disimpegno ricavata nella intercapedine di mq. 14,95.

Il piano terra è completamente destinato a residenza, composto da sala di mq. 53,70, cucina-tinello di mq. 35,85, bagno di mq. 7,05 e portico di mq. 20,50.

Mediante una scala interna in muratura (quella che accede al seminterrato è a chiocciola ed in ferro) si accede al primo piano, anch'esso adibito a residenza, con un disimpegno di mq. 8,35, bagno di mq. 2,75 e 2 camere rispettivamente di mq. 23,60 e mq. 15,55 con ripostiglio/armadio di mq. 2,10 oltre ad un balcone di mq. 16,85 e terrazza di mq. 44.

Le finiture risultano essere medio alte e molto curate, l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario, citofonico, gli infissi esterni-interni

sono in legno, pavimenti in gres ceramico, le pareti parte intonacate con carta da parati e parte intonacate e tinteggiate, i bagni e cucina hanno rivestimento in gres ceramico.

**-BLOCCO B-PORZIONE OCCUPATA DA [REDACTED]
(situazione al momento del sopralluogo)**

-Abitazione identificata in Catasto al Comune di Monterosi Foglio 2 P.IIa 14, il sub 4 è l'abitazione e il sub 5 è il magazzino (garage catastalmente), su tre livelli, costituita da un piano seminterrato composto da locale magazzino di mq. 43 peraltro comunicante con il locale garage occupato da [REDACTED]

A questo livello vi sono altri vani destinati a residenza o pertinenze della stessa, quali una stanza adibita a taverna di mq. 44,60, un bagno di mq. 5,20 e un disimpegno ricavato nella intercapedine di mq. 14,40.

Il piano terra è destinato a residenza, composto da sala di mq. 44,90, cucina di mq. 12,45, bagno di mq. 8,60, una camera di mq. 22,50 e portico di mq. 20,50.

Mediante una scala interna in muratura (quella che accede al seminterrato è a chiocciola ed in ferro) si accede al primo piano, anch'esso adibito a residenza, con un disimpegno di mq. 8,35, bagno di mq. 2,75 e 2 camere rispettivamente di mq. 23,60 e mq. 17,70, oltre ad un balcone di mq. 16,85 e terrazza di mq. 44.

La superficie residenziale totale è pari a mq. 200,65, quella non residenziale è pari a mq. 138,75.



Le finiture risultano essere normali e ben curate, l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario, citofonico, gli infissi esterni-interni sono in legno, pavimenti in gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni e la cucina hanno rivestimento in gres ceramico.



L'aspetto urbanistico della costruzione, alquanto confusa, verrà descritto nel capitolo relativo alla situazione urbanistica.

4. PROVENIENZA

La proprietà dell'immobile appartiene ai Sig.ri [redacted], [redacted], prop. ½ e [redacted] per costruzione fabbricato come risulta dalla documentazione urbanistica e visure catastali, mentre la provenienza del terreno su cui è costruito l'edificio è per atto di compravendita Notaio Fausto Ventriglia di Civita Castellana Rep.251155 trascritto in Roma 2 il 15.05.1980 al n. 10281 di formalità (vedi relazione notarile).

5. SITUAZIONE URBANISTICA

(Destinazione, concessioni edilizie, difformità)



L'immobile in questione è stato edificato originariamente in forza della concessione edilizia n. 176 del 20/08/83, successivamente detto immobile è stato oggetto di



trasformazione e ampliamenti che hanno comportato istanze di condono ai sensi della legge 47/85, protocollate al comune di Monterosi al n. 2605 [redacted] e n. 2606 [redacted] in data 20.09.86.

Successivamente a tale data sono state eseguite ulteriori variazioni, anche catastali, che hanno comportato una situazione molto diversa da quella denunciata (il locale garage sub. 5 di fatto è un magazzino, non ha rampa di accesso nè ingresso dall'esterno).

Al fine di chiarire detto aspetto tecnico il sottoscritto si è subito attivato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosi, con telefonate, accessi diretti e comunicazioni per posta certificata e solo dopo ripetuti e stancanti solleciti si è arrivati ad una risposta via e-mail da parte dell' Ufficio Comunale in cui sinteticamente si comunica che la situazione dell'organico del Comune di Monterosi è deficitaria, carichi di lavoro, complessità di ricerca in archivio, documentazione molto retrodatata in poche parole non si trova nulla sia della concessione originaria sia delle istanze di condono (si allega comunicazione Ufficio Tecnico).

Nel frattempo il sottoscritto, vista la situazione, e si è attivato parallelamente reperendo sia dalla parte sia da colleghi professionisti di Monterosi, che più o meno conoscevano o potevano aver trattato le pratiche, le istanze di condono ed una copia dell'elaborato tecnico redatto per adempiere alla richiesta (questa dall'esecutato).

Dall'esame delle situazioni rappresentate dagli elaborati reperiti (si precisa non ufficiali) si espone il seguente quadro comparativo:

➤ **PROGETTO ASSENTITO:**

Trattasi di porzione di fabbricato su due livelli, adibito totalmente ad attività agricola.

Piano Seminterrato:

locale rimessa macchine agricole (mq 45) + locale magazzino (mq 48,10) + porticato (mq 21)

Piano Rialzato:

locale granaio (mq 25,15) + locale amministrazione (mq 16,70) + ingresso fronte scala (mq 5,70) + terrazzino (mq 6,75) + terrazza (mq 44)

TOTALE S.R. 0,00

TOTALE S.N.R. (AGRICOLA) MQ 212,40

➤ **PROGETTO CONDONO (DESUNTO DA ELABORATO GRAFICO):**

Secondo quanto visibile dall'elaborato la sanatoria riguarda l'aumento di superficie non residenziale dell'intero piano interrato (mai esistito), mentre i restanti piani seminterrato e rialzato rimangono invariati.

Piano Interrato:

aumento di superficie non residenziale costituita dalla realizzazione di un locale garage (mq 42,60) + locale magazzino (mq 44,80) + ripostiglio (mq 20)

Piano Seminterrato:

non si rileva nessuna variazione al progetto assentito

Piano Rialzato:

non si rileva nessuna variazione al progetto assentito

TOTALE S.R. 0,00

TOTALE S.N.R. (AGRICOLA) MQ 319,80

➤ **DICHIARAZIONE MODELLO DOMANDA CONDONO L. 47/85:**

SUPERFICIE RESIDENZIALE MQ 43,00

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE MQ 107,48

➤ **SITUAZIONE REALE:**

Abitazione identificata in Catasto al Comune di Monterosi Foglio 2 P.lla 14 sub 3 (abitazione) e sub 6 (garage), su tre livelli, costituita da un piano interrato, composto da

garage di mq 43 comunicante con il locale garage di proprietà Castori Maurizio, stanza adibita a studio di mq 11,35, una stanza adibita a camera da letto di mq 15, un bagno di mq 4,80, un corridoio di mq 14,50 e una zona ricavata dalle intercapedini di mq 14,95.

Piano terra, completamente adibito a residenza, è composto da una sala di mq 53,70, cucina-tinello di mq 35,85, un bagno di mq 7,05 ed un portico di mq 20,50.

Attraverso una rampa di scale interna si accede al piano primo, anch'esso adibito a residenza con un disimpegno di mq 8,35 un bagno di mq 2,75 e due camere rispettivamente di mq 23,60 e mq 15,55 con ripostiglio/armadio di mq 2,10, oltre ad un balcone di mq 16,85 e una terrazza di mq 44.

Piano Interrato (oggi Piano Seminterrato):

garage (mq 43) + abitazione (mq 47,40) + superficie ricavata dall'intercapedine 14,95

Piano Seminterrato (oggi Piano Terra):

abitazione (mq 88,95) + portico (mq 20,50)

Piano Rialzato (oggi Piano Primo):

abitazione (mq 52,35) + terrazza (mq 44) + terrazza (mq 16,85)

TOTALE S.R. 188,70

TOTALE S.N.R. MQ 139,30

➤ **COMPARAZIONE TRA STATO REALE E STATO ASSENTITO:**

SUPERFICIE RESIDENZIALE :

la superficie residenziale aumenta da mq 0 a mq 188,70

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE :

la superficie non residenziale diminuisce da mq 212,40 a mq 139,30 (differenza mq 73,10)

TIPOLOGIA DI ABUSO RICONTRATA: aumento di superficie residenziale e non residenziale (piano interrato oggi piano seminterrato), cambio destinazione d'uso da non residenziale a residenziale del piano seminterrato (oggi p. terra) e del piano rialzato (oggi p. primo), variazioni distributive interne e variazioni prospettiche.

ISTANZA 2606 [REDACTED] sub. 4-5

➤ **PROGETTO ASSENTITO:**

Trattasi di porzione di fabbricato su due livelli, adibito a residenza dell'attività agricola.

piano Seminterrato:

abitazione (mq 48,10) + porticato (mq 21) + loc. rimessa macchine agricole (mq 45)

Piano Rialzato:

abitazione (mq 49) + terrazzino (mq 6,75) + terrazza (mq 44)

TOTALE S.R. 97,10 MQ

S.N.R. 116,75 MQ (balcone)

➤ **PROGETTO CONDONO (PRESUNTO DA ELABORATO GRAFICO):**

Secondo quanto visibile dall'elaborato la sanatoria riguarda l'aumento di superficie non residenziale dell'intero piano interrato (mai esistito), mentre i restanti piani seminterrato e rialzato rimangono invariati.

Piano Interrato:

aumento di superficie non residenziale costituita dalla realizzazione di un locale garage (mq 42,60) + locale magazzino (mq 44,80) + ripostiglio (mq 20)

Piano Seminterrato:

non si rileva nessuna variazione al progetto assentito

Piano Rialzato:

non si rileva nessuna variazione al progetto assentito

TOTALE S.R. 97,10

TOTALE S.N.R. MQ 224,15

➤ **DICHIARAZIONE MODELLO DOMANDA CONDONO L. 47/85:**

SUPERFICIE RESIDENZIALE MQ 43,00

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE MQ 107,48

➤ **SITUAZIONE REALE:**

Abitazione identificata in Catasto al Comune di Monterosi foglio 2 particella 14 sub 4 (abitazione) e sub 5 (garage), su tre livelli, costituita da un piano interrato, composto da locale garage (sub 5) di mq 43 comunicante con il locale garage di proprietà [REDACTED] una stanza adibita a taverna di mq 44,60 un bagno di mq 5,20 e una zona ricavata dalle intercapedini di mq 14,40.

Il piano terra, completamente adibito a residenza, è composto da una sala di mq 44,90, una cucina di mq 12,45, un bagno di mq 8,60, una camera di mq 22,50 ed un portico di mq 20,50.

Attraverso una rampa di scale interna si accede al piano primo, anch'esso adibito a residenza con un disimpegno di mq 8,35 un bagno di mq 2,75 e due camere rispettivamente di mq 23,60 e mq 17,70, oltre ad un balcone di mq 16,85 e una terrazza di mq 44.

Piano Interrato (oggi Piano Seminterrato):

locale garage (mq 43) + abitazione (mq 49,80) + superficie ricavata dalle intercapedini mq 14,40

Piano Seminterrato (oggi Piano Terra):

abitazione (mq 90,45) + portico (mq 20,50)

Piano Rialzato (oggi Piano Primo):

abitazione (mq 52,40) + terrazza (mq 44) + terrazza (mq 16,85)

TOTALE S.R. 200,65

TOTALE S.N.R. MQ 138,75

➤ **COMPARAZIONE TRA STATO REALE E STATO ASSENTITO:**

SUPERFICIE RESIDENZIALE:

la superficie residenziale aumenta da mq 97,10 a mq 200,65 (differenza mq 103,65)

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE :

la superficie non residenziale aumenta da mq 116,75 a mq 138,75 (differenza mq 22)

TIPOLOGIA DI ABUSO RICONTRATA: aumento di superficie residenziale e non residenziale (piano interrato oggi piano seminterrato), cambio destinazione d'uso da non residenziale a residenziale del piano seminterrato (oggi p. terra) e del piano rialzato (oggi p. primo), variazioni distributive interne e variazioni prospettiche.

Per quanto concerne i vincoli di tipo ambientale relativi ai PTP PTPR vigenti e adottati, l'immobile in questione ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua (fosso Corigliano catastalmente della Pietraia) e all'interno delle linee archeologiche tipicizzate.

L'immobile è altresì all'interno del vincolo idrogeologico per il quale è già stato reso il parere n. 9/99 da parte dell'ufficio preposto della Provincia di Viterbo, però vista la situazione urbanistica di cui sopra esso dovrebbe essere reiterato (per i dettagli vedi CDU allegato alla relazione notarile ipocatastale).

Il non reperimento dei titoli edilizi abilitativi e la non definizione delle istanze di condono edilizio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosi, il quadro urbanistico emerso e le ulteriori opere realizzate in difformità di questi rendono l'immobile in questione, a modesto giudizio del sottoscritto, in commerciabile e allo stato insanabile anche alla luce che la concessione edilizia originaria è stata rilasciata il

20/08/1983, mentre per essere ammesso al condono edilizio L. 47/85 le opere dovevano essere ultimate entro il 01/10/1983 (ho qualche riserva che in 40 giorni si possa realizzare l'opera sopra descritta).

Lo scenario urbanistico esposto andrebbe valutato anche secondo quanto dettato dalla L.R. Lazio n. 15 del 2008 in merito alla vigilanza sull'attività urbanistica edilizia e più precisamente in riferimento agli art. 15-16-17-18-19-20, con l'aggravio della zona tutelata (zona di rispetto del corso d'acqua).

6SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano censite: al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosi al Foglio 2:

P.lla 14 sub 5 cat. C/6 cl. 3 mq. 42, piano S1, Rendita Euro 65,07 e sub 6 cat. C/6 cl. 3 mq. 42, piano S1, Rendita Euro 65,07 (ex p.lla 14 sub 2)

P.lla 14 sub 3 cat. A/2 cl. 2, 7.5 vani, piano T-1-S1, Rendita Euro 677,85 e sub 4 cat. A/2 cl. 2, 7.5 vani, piano T-1-S1, Rendita Euro 677,85.

Intestati a nome di [REDACTED] E [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno.

Al Catasto Terreni del Comune di Monterosi Foglio 2:

P.lla 338 pascolo cl. 2 ha. 00.01.90, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,09

P.lla 339 pascolo cl. 2 ha. 00.00.02, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01

P.lla 340 pascolo cl. 2 ha. 00.00.02, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01

P.lla 341 pascolo cl. 2 ha. 00.00.06, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Ipoteca volontaria n. 7225 del 17/11/93 per Lire 262.500.000 a favore di Istituto Nazionale di Credito Edilizio Spa con sede in Roma Via Ludovisi 46, P.I. 00399790583, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], a garanzia di un mutuo fondiario edilizio di Lire 105.000.000, durata 10 anni, concesso a [REDACTED] con atto a rogito Notaio Millozza di Roma in data 15/11/93 Rep. n. 139188, per piena proprietà fabbricato in Monterosi (VT) Via Sutri Vecchia composto da due appartamenti e garage, con annesso terreno circostante di mq. 4.000 circa
- Trascrizione n. 19068 del 09/09/97 di pignoramento immobiliare a favore di Banca Popolare di Novara Soc. Coop. a r.l. con sede in Novara, P.I. 00109220031, contro [REDACTED] atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo del 13/06/97. Immobile in Monterosi Via Sutri Vecchia, piena proprietà di fabbricato composto da due appartamenti e garage comune, con annesso terreno circostante di mq. 4.000. NCEU Foglio 2 part. 14/2,14/3,14/4; NCT Foglio 2 part. 14 mq 3850 e 16 mq 200
- Trascrizione n. 30132 del 07/09/11 di pignoramento immobiliare a favore di Sagrantino Italy Srl con sede in Milano, P.I. 05403940967, contro [REDACTED]
[REDACTED], atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo in data 23/07/11 cron. N. 612. Intera proprietà di: rimessa Foglio 2 P.Illa 14/5; rimessa Foglio 2 P.Illa 14/6; abitazione Foglio 2 P.Illa 14/3; abitazione Foglio 2 P.Illa 14/4; Terreno Foglio 2 P.Illa 338; Terreno Foglio 2 P.Illa 339; Terreno foglio 2 P.Illa 340; Terreno Foglio 2 P.Illa 341

8 CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Prima di procedere alla valutazione vorrei puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

“.. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d' Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per “valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell' eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un' offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all' acquisto”.

Allo scopo sono state esperite approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Da accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, sono stati accertati i seguenti valori per immobile aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc. e previo indagini presso sia agenzie immobiliare del luogo sia da banche dati di osservatori immobiliari che indicano come valore medio unitario congruo per superficie utile commerciale convenzionale pari a Euro 1.400,00/mq. per la porzione di villino occupato da [REDACTED]

[REDACTED] ed Euro 1.200,00/mq. per la porzione di villino occupato da [REDACTED]

Detti valori sono anche in linea con quanto riportato dalle Banche Dati dell'Ufficio del Territorio di Viterbo Comune di Monterosi. Pertanto, per le considerazioni e gli elementi metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

1-PORZIONE VILLINO OCCUPATO DA [REDACTED] F. 2 P.IIa 14 Sub.3-6

<u>GARAGE sub. 6</u>	mq 43,00	riconvertito a	mq 21,50
<u>ABITAZIONE sub. 3</u>			
P-Sem Pertinenza res.	mq .47,40	riconvertito a	mq 35,50
	mq 14,95	"	mq 7,50
P-Terra residenza	mq 88,95	riconvertito a	mq 88,95
Portico	mq 20,50	"	mq 6,15
P-Primo residenza	mq .52,35	riconvertito a	mq 52,35
terrazzi	mq 60,85	"	mq 15,12

Totale superficie convenzionale commerciale mq 227,42

Mq 227,42 x Euro 1400/mq = EURO 318.388,00 arr. EURO 320.000,00

2-PORZIONE VILLINO OCCUPATO DA [REDACTED] F. 2 P.IIa 14 Sub.4-5

<u>MAGAZZINO sub. 5</u>	mq 43,00	riconvertito a	mq 21,50
<u>ABITAZIONE sub. 4</u>			
p-Sem Pertinenza res.	mq .49,80	riconvertito a	mq 32,57
	mq 14,40	"	mq 7,20
p-Terra residenza	mq .90,45	riconvertito a	mq 90,45
Portico	mq 20,50	"	mq 6,15
p-Primo residenza	mq .52,40	riconvertito a	mq 52,40
terrazzi	mq 60,85	"	mq 15,12

Totale superficie convenzionale commerciale mq 225,19

Mq 225,19 x Euro1200/mq = EURO 270.228,00 arr. EURO 270.000,00

VALORE TOTALE IMMOBILE EURO 590.000,00

Ai fini della determinazione della superficie commerciale convenzionale sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di riconversione:

1,00/residenza/ 0,75-0,65 pertinenza residenziale/0,50 garage-magazzino/0,30 porticati/0,25 terrazzi. La differenza tra i valori unitari applicati è dovuta sia alle finiture delle singole unità immobiliari sia allo loro funzionalità.

Le P.IIe 338-339-340-341 essendo anch'esse oggetto del pignoramento costituiscono in gran parte la viabilità di accesso al lotto ed aree bordo fosso e, vista la loro funzione irrilevante ai fini estimativi, esse sono state escluse dalla valutazione (la superficie mq 200).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto sopra esposto si formano due lotti costituiti dalle due porzioni di villino da cielo a terra:

LOTTO n.1 Foglio 2 Monterosi P.IIa 14 sub. 6-3

porzione di villino destinato a residenza con accessori, piano seminterrato terreno e primo, censito al catasto del Comune di Monterosi al Foglio 2, composto da:

<u>GARAGE sub. 6</u>	mq 43,00	riconvertito a	mq 21,50
<u>ABITAZIONE sub. 3</u>			
P-Sem Pertinenza res.	mq .47,40	riconvertito a	mq 35,50
	mq 14,95	"	mq 7,50
P-Terra residenza	mq .88,95	riconvertito a	mq 88,95
Portico	mq 20,50	"	mq 6,15
P-Primo residenza	mq .52,35	riconvertito a	mq 52,35
terrazzi	mq 60,85	"	mq 15,12
<u>Totale superficie convenzionale commerciale mq 227,42</u>			
<u>Mq 227,42 x Euro 1400/mq = EURO 318.388,00 arr. EURO 320.000,00</u>			

Confinante con residua proprietà degli esecutati su tutti i lati

LOTTO n.2 Foglio 2 Monterosi P.IIa 14 sub. 5-4

Porzione di villino destinato a residenza con accessori, piano seminterrato terreno e primo, censito al catasto del Comune di Monterosi al Foglio 2, composto da:

<u>MAGAZZINO sub. 5</u>	mq 43,00	riconvertito a	mq 21,50
<u>ABITAZIONE sub. 4</u>			
P-Sem Pertinenza res.	mq .49,80	riconvertito a	mq 32,57
	mq 14,40	"	mq 7,20
P-Terra residenza	mq .90,45	riconvertito a	mq 90,45
Portico	mq 20,50	"	mq 6,15
P-Primo residenza	mq .52,40	riconvertito a	mq 52,40
terrazzi	mq 60,85	"	mq 15,12
<u>Totale superficie convenzionale commerciale mq 225,19</u>			
<u>Mq 225,19 x Euro 1200/mq = EURO 270.228,00 arr. EURO 270.000,00</u>			

Confinante con residua proprietà degli esecutati su tutti i lati

In data 28/12/12 è stata inviata per posta elettronica certificata e non il contenuto di detta perizia ed allegati alle parti interessate dall'esecuzione.

per difficoltà di ricezione tra posta normale e posta certificata e viceversa, detti invii sono stati eseguiti anche successivamente in data 04/01/13.

Dalla lettura degli estratti di ricevuta, tutte le parti hanno visionato quanto inviato.

L'unica osservazione pervenuta è quella dell'Avv. Antonio Calandrelli che riportata negli allegati si intende integralmente trascritta e in merito alle osservazioni fatte il sottoscritto espone in merito ai punti A-B-C-D in essa citati:

-Punto A: in merito al non pignoramento delle P.lle 333-334-348, si fa presente che sia nella relazione notarile allegata sia nel pignoramento di cui all'esecuzione in oggetto dette particelle non risultano pignorate dalla Sagrantino con atto del 07/09/11 trascrizione n. 30132; esse non sono altro che le derivate della P.lla 14 (fra coperto e scoperto di mq. 3.850) - (l'esistenza di dette particelle anche se enti urbani era in essere al momento del pignoramento, vedi visure catastali storiche allegate) - detta particella era già stata oggetto di pignoramento della Banca Popolare di Novara in data 09/09/87 trascrizione n. 19068

In merito al concetto di pertinenzialità di dette porzioni di terreno alle unità immobiliari, come si evince dalla relazione notarile, risulta che il primo censimento del cespite oggetto dell'esecuzione immobiliare riguardava un manufatto composto da un garage Foglio 2 P.lla 14 sub 2 e due appartamenti Foglio 2 P.lla 14 sub 3 e 4, mentre l'area circostante era identificata al Foglio 2 P.lla 14 sub 1 denunciata con Tipo Mappale del 26/03/88 n. 16136.

Successivamente, come si legge dagli allegati -Docfa 2004, il sub 2 è stato soppresso e suddiviso in due porzioni quali sub 5 e sub. 6 con Docfa del 30/09/04 n. 42724.

Prima di detta variazione era stato redatto un tipo mappale e frazionamento n. 127942/04 in cui è stato individuato il fabbricato area coperta nella P.lla 14 come ente urbano di mq. 265, che non è altro che la superficie di sedime del fabbricato stesso, mentre la residua porzione di P.lla ex 14 (già Ente Urbano) è diventata la P.lla 333 di mq. 1767 e la P.lla 334 di mq. 1765, con detto TM+TF venivano generate anche altre

particelle (enti urbani ex 14) quali 335-336-337 di mq 53 (attuale strada/bordo fosso insieme alla 338-339-340-341).

Successivamente la P.Illa 333 è stata frazionata generando la P.Illa 348 di mq. 63 con frazionamento del 05.03.2007 n. 30716, rimanendo inalterato il numero della P.Illa 333 e riducendo la superficie in mq. 1704.

In risposta alle osservazioni, se le P.Ille 333, 334 e 348 derivate come sopra si dovevano considerare come pertinenze dei sub 3 e 4, 5 e 6, per essere ciò esse dovevano essere graffate ciascuna con le unità immobiliari di pertinenza sopracitate (almeno con le abitazioni), ma ciò non è stato fatto, ne deriva che il pignoramento della Sagrantino non ha colpito le P.Ille 333, 334 e 348, anche perché dette aree avevano una identificazione catastale ben definita (il pignoramento della Banca Popolare di Novara sopracitata colpisce l'intero compendio fabbricati e terreni poiché indica la particella 14 (ente urbano) prima delle variazioni tm-frazionamento apportate nel 2004).

-Punto B: in merito all'identificazione dei lotti non esistono particelle urbane riferibili ai due lotti poiché l'unico ente urbano presente è la P.Illa 14 che rappresenta la superficie coperta del fabbricato, di mq. 265, ha nel suo contenuto solo i sub 3-4-5-6.

-Punto C: quanto all'esistenza di una strada di accesso ai sub suddetti nella CTU, si rappresenta che l'accesso ai cespiti avviene mediante un unico cancello posto all'ingresso del lotto recintato e attraversa la P.Illa 333 per poi dare accesso a tutte le unità immobiliari sub 3-4-5-6 come peraltro descritto nella CTU.

Ritengo che detta opera è visibile e sicuramente idonea alla costituzione di servitù di padre di famiglia (ex art. 1062 C.C.)

-Punto D: in riferimento alla situazione urbanistica nella CTU si fa presente nuovamente che non è stato possibile reperire ufficialmente nessun titolo abilitativo edilizio né rilasciato né in corso di definizione, circostanza espressamente fatta presente dall' UT Comune di Monterosi con la dichiarazione allegata.

Si ribadisce che l'analisi urbanistica è stata fatta su elementi non ufficiali peraltro acquisiti dalla parte e/o da altre fonti vista l'impossibilità da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosi di mettere a disposizione del sottoscritto titoli abilitativi edilizi richiesti.

Pertanto non avendo potuto reperire documentazione urbanistica probante come la Concessione Edilizia 176/83 né le istanze di sanatoria, l'eventuale rilascio o improcedibilità delle stesse, questa situazione alquanto incerta mette nell'impossibilità il sottoscritto (e penso qualsiasi tecnico) di definire commerciabili detti beni, questo finché non saranno acquisite/visionate/estratte copie delle autorizzazioni rilasciate e perfezionate le istanze di sanatoria e comunque fino a quando il Comune di Monterosi non si sarà pronunciato sull'ammissibilità delle stesse.

Lo stesso discorso vale per la sanabilità delle opere in quanto finchè non viene definito l'iter urbanistico di cui sopra non possono essere stabilite quali porzioni siano difformi dalla concessione originaria, l'ammissibilità delle istanze di condono, quali siano le opere regolari e quelle difformi, questo ai fini delle riduzioni in pristino e relativo costo. A ciò si aggiunge la situazione vincolistica del corso d'acqua ex L. 431/85 (questione non di poco peso).

Altra perplessità riguarda l'ammissione a benefici della L. 47/85, dalla documentazione reperita ufficiosamente emerge che il primo e l'unico titolo abilitativo rilasciato è datato 28/08/83, mentre le istanze di condono riguardano opere ammesse dalla Legge purché compiute entro il 01/10/83 con requisiti di cui all'art. 31 della L. 47/85. Per fugare questo dubbio la risposta è solo nell'accesso alla pratica edilizia in questione visionando almeno la comunicazione di inizio lavori (**tutto questo si evince dalla CTU ed allegati**).

CONCLUSIONI

Per tutte le considerazioni sopra esposte si conferma integralmente quanto riportato nella CTU inviata alle parti.

Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- Atto di pignoramento
- Certificato ipocatastale ed allegati
- Titolo di provenienza e nota di trascrizione
- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali
- Elaborati tecnici stato attuale
- Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di Monterosi
- Concessione Edilizia Prat. 186/83
- Documentazione catastale mappa e visure
- Elaborato tecnico per condono edilizio consegnato dalla parte
- Copie pratiche condono
- PTPR vincoli tav. B
- Quotazioni immobiliari Ufficio del Territorio di Viterbo
- Tipo Mappale Frazionamento e DOCFA anno 2004
- Invio CTU alle parti ed osservazioni pervenute

Viterbo li 14/01/13

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il G.T.U.

Geometra Adriano BISEGNA