TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni Immobiliari

//////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

Esecuzione Immobiliare n. 250/2019

[redacted]

//////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 15/10/2020

//////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

Il sottoscritto [redacted] con recapito professionale in [redacted] [redacted], nominato Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Viterbo nell'Esecuzione Immobiliare n. 250/2019, promossa da [redacted] in data 30/01/2020 ha prestato il giuramento di rito e gli sono stati affidati i seguenti quesiti:

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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che eli 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; alleghi, 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 eli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e di oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata

secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico. L'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico a l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

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

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di

seguito indicati;

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

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

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

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai

precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva al legazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) alleghi alla relazione:

a. la planimetria del bene,

b. la visura catastale attuale,

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),

f. copia atto di provenienza,

g. quadro sinottico triplice copia,

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

PREMESSA E SCOPO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Scopo della C.T.U. è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sottoposti a pignoramento e la verifica della regolarità tecnica ed amministrativa ai fini della vendita. Le unità immobiliari oggetto di valutazione consistono nella piena proprietà per 1/1, dei seguenti beni immobili siti nel comune di Sutri (VT):

1. Abitazione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 10 particelle 512 - 513 sub. 2, Categoria A/7, Classe 1, Vani 11 e Rendita € 1533,88 con indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 42A Piano T-1;
2. Locale censito al Catasto Fabbricati al foglio 10 Particella 603 Sub. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 163 mq, superficie catastale 189 mq

e rendita catastale € 420,91 con indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 114 Piano S1.

Al fine di acquisire le informazioni necessarie per la verifica della regolarità tecnica ed amministrativa dei beni, la determinazione della loro consistenza e del più probabile valore di mercato, sono stati eseguiti due sopralluoghi sugli immobili interessati. A seguito della convocazione disposta dal [redacted] [redacted] Custode Giudiziario, il giorno 10/02/2020 sono iniziate e completate le operazioni peritali presso gli immobili pignorati. Durante l'accesso il C.T.U. ha eseguito tutte le misurazioni necessarie per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari pignorate, comprese le aree pertinenziali. Le operazioni peritali si chiudevano con l'esecuzione di un dettagliato rilievo fotografico degli immobili interessati e con la stesura e sottoscrizione dei verbali di sopralluogo.

Presso il Comune di Sutri sono state prese le informazioni relative alla regolarità urbanistica degli immobili in parola. Si è inoltre provveduto al reperimento delle informazioni utili per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali), professionisti ed agenzie immobiliari operanti nell'ambito del territorio del Comune di Sutri. Ulteriori informazioni sono state ricavate consultando le banche dati dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e la CC.II.AA. di Viterbo.

CRITERIO DI STIMA E COSTITUZIONE DEI LOTTI

Il criterio di stima che s'intende adottare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, è

quello sintetico comparativo, facendo riferimento al mercato locale di beni aventi analoghe caratteristiche a quelli in oggetto. Tale metodo, largamente utilizzato nella pratica estimativa, trova una sua giustificazione in presenza di sufficienti informazioni sull'andamento del mercato locale. In questo modo si riesce ad ottenere, con buona approssimazione, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.

La suddivisione in lotti dei beni può essere preso in considerazione nel momento in cui si riesce a stabilire che i lotti si configurano come entità a se stanti, suscettibili di produrre un proprio reddito. Nel caso in esame si ritiene di non costituire lotti autonomi e separati al fine di non sminuire le potenzialità economiche del compendio pignorato che, per tipologia edilizia, ubicazione e vocazione si configura come un bene unico. Diversamente si snaturerebbe la tipologia e di conseguenza si ridurrebbe il valore potenziale.

**Quesito 1**

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si è accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

**Quesito 2**

Sono state effettuate le visure ipo-catastali aggiornate ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi da [redacted] relativi alla esecuzione immobiliare R.G.E. 250/2019, corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo –

Territorio, Servizi Catastali) alla data di trascrizione degli stessi pignoramenti e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

**Quesito 3**

Dopo aver effettuato gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare) ed aver ricercato ed acquisito i relativi titoli originali presso i Notai in esercizio e l'Archivio Notarile distrettuale, si è provveduto alla ricostruzione e verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso. Alla luce di quanto sopra il CTU riferisce quanto segue relativamente agli immobili oggetto di pignoramento:

*Immobile Particelle 512-513 Sub. 2 oggetto di pignoramento*

→ TRASCRIZIONE del 26/11/2019 - Registro Particolare 12840 Registro Generale 16738 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1557 del 18/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

→ TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 6016 Registro Generale 8179 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 863 del 25/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

→ ISCRIZIONE del 13/11/2008 - Registro Particolare 3641 Registro Generale 19105 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 9000737 del 22/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 - Annotazione n. 2072 del 17/12/2013 (CANCELLAZIONE

TOTALE);

→ ISCRIZIONE del 14/10/2004 - Registro Particolare 2751 Registro Generale 17089 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19995 del 11/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

→ ISCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 774 Registro Generale 5037 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19707 del 19/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

→ TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 3431 Registro Generale 4909 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19706/3870 del 19/03/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

→ TRASCRIZIONE del 21/03/1996 - Registro Particolare 3752 Registro Generale 4570 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 24/823 del 23/02/1993 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

→ All'impianto meccanografico del 30/06/1987 gli immobili oggetto di pignoramento erano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 1286 con i seguenti identificativi: Foglio 10, particella 512-513 sub. 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani e rendita L. 1.782, indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 42A piano T-1;

→ A seguito di variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992 gli immobili oggetto di pignoramento erano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 1286 con i seguenti identificativi: Foglio 10, particella 512-513 sub. 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani e rendita €

1.533,88 / L. 2.970.000.782, indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 42A piano T-1;

→ A seguito della variazione del 09/11/2015, relativa all'inserimento in visura dei dati di superficie, gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti al Catasto Fabbricati alla Partita 1286 con i seguenti identificativi: Foglio 10, particella 512-513 sub. 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 232 mq e rendita € 1.533,88, indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 42A piano T-1;

*Immobile Particelle 603 Sub.1 oggetto di pignoramento*

→ TRASCRIZIONE del 26/11/2019 - Registro Particolare 12840 Registro Generale 16738 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1557 del 18/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

→ TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 6016 Registro Generale 8179 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 863 del 25/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

→ ISCRIZIONE del 14/10/2004 - Registro Particolare 2751 Registro Generale 17089 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19995 del 11/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

→ ISCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 774 Registro Generale 5037 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19707 del 19/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO;

→ TRASCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 3539 Registro Generale 5036 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19706 del 19/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

→ TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 3432 Registro Generale 4910 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19706/3870 del 19/03/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

→ Alla costituzione del 26/09/1984 in atti dal 30/06/1987 gli immobili oggetto di pignoramento erano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 1001030 con i seguenti identificativi: Tipo P, protocollo 8476 Anno 1984, categoria C, indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 114 piano INTE;

→ A seguito di variazione in data 26/09/1984 in atti dal 19/03/1999 CLASSAMENTO (n. 8476.1/1984) gli immobili oggetto di pignoramento erano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 1001030 con i seguenti identificativi: Foglio 10, particella 603 sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 163 mq e rendita L. 635, indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 114 piano S1;

→ A seguito di variazione in data 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO gli immobili oggetto di pignoramento erano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 1001030 con i seguenti identificativi: Foglio 10, particella 603 sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 163 mq e rendita L. 815.000 / € 420,91, indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 114 piano S1;

→ A seguito della variazione del 09/11/2015, relativa all'inserimento in visura dei dati di superficie, gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 1002892 con i seguenti identificativi: Foglio 10, particella 603 sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 163 mq, superficie catastale 189 mq e rendita € 420,91, indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 114 piano S1;

La ricostruzione degli atti che hanno interessato gli immobili pignorati, ricopre a ritroso il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

**Quesito 4**

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, da quella acquisita e dall'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima:

*Immobile Particelle 512-513 Sub. 2 oggetto di pignoramento*

→ TRASCRIZIONE del 26/11/2019 - Registro Particolare 12840 Registro Generale 16738 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1557 del 18/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

→ TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 6016 Registro Generale 8179 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 863 del 25/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

→ ISCRIZIONE del 13/11/2008 - Registro Particolare 3641 Registro

Generale 19105 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 9000737 del 22/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 - Annotazione n. 2072 del 17/12/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE);

→ ISCRIZIONE del 14/10/2004 - Registro Particolare 2751 Registro Generale 17089 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19995 del 11/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

→ ISCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 774 Registro Generale 5037 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19707 del 19/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

→ TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 3431 Registro Generale 4909 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19706/3870 del 19/03/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

→ TRASCRIZIONE del 21/03/1996 - Registro Particolare 3752 Registro Generale 4570 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 24/823 del 23/02/1993 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

*Immobile Particelle 603 Sub.1 oggetto di pignoramento*

→ TRASCRIZIONE del 26/11/2019 - Registro Particolare 12840 Registro Generale 16738 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1557 del 18/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

→ TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 6016 Registro Generale 8179 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 863 del 25/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

→ ISCRIZIONE del 14/10/2004 - Registro Particolare 2751 Registro Generale 17089 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19995 del 11/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

→ ISCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 774 Registro Generale 5037 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19707 del 19/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

→ TRASCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 3539 Registro Generale 5036 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19706 del 19/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

→ TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 3432 Registro Generale 4910 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19706/3870 del 19/03/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

**Quesito 5**

Sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), reperendo le planimetrie urbane in atti, **non sono conformi** allo stato attuale e l'estratto della mappa del Catasto Terreni, anch'esso **non conforme** allo stato attuale.

**Quesito 6**

Sono stati acquisiti ed allegati alla presente:

– Certificato Cumulativo Completo rilasciato dal comune di Sutri (VT) in data 10/02/2020.

Dall'analisi della documentazione acquisita emerge che il debitore esecutato è nato a Roma il 16/10/1943 Atto N. n.2471 p.1 s.A a.1943 di cittadinanza Italiana e residente nel comune di Sutri (VT) dal 22/04/2004, proveniente da Roma, in Via Di Sant' Antonio Abate n. 45. Stato civile Gia' Coniugato (Divorziato).

**Quesito 7**

I beni oggetto di stima sono costituiti da un edificio destinato a deposito e da una porzione di villino bifamiliare, entrambi in muratura, con area pertinenziale esclusiva, sito nel centro abitato del comune di Sutri (VT), con accesso da Via di S. Antonio Abate per entrambi gli immobili. La zona è tranquilla, poco rumorosa, facilmente accessibile, vicina a servizi quali negozi, farmacie, fermate autobus, scuole eccetera. Il contesto edilizio in cui si trova la costruzione è caratterizzata da edifici per civile abitazione anche di pregio. Le unità immobiliari costituenti il compendio pignorato sono tra loro collegate da un'area scoperta posta sul lato est dell'abitazione. L'area pertinenziale sia dell'abitazione che quella interna è delimitata, da un muro di cinta con sovrastante ringhiera metallica e siepe. Sul lato ovest del lotto è presente un cancello metallico carrabile con accesso da Via di S. Antonio Abate. L'edificio destinato ad abitazione è costituito da un piano terra, primo e secondo interamente residenziale. L'edificio destinato a deposito è costituito da un piano seminterrato. La costruzione è in muratura di tufo interamente

intonacata, la copertura dell'edificio principale è a tetto mentre la porzione sud è a terrazza, di cui quest'ultima a servizio dell'appartamento. La copertura dell'edificio destinato a deposito è piana con guaina catramata. Il livello di finitura generale è discreto, lo stato di manutenzione e conservazione mediocre.

Prima di procedere alla descrizione dei beni è opportuno segnalare che sono mal rappresentati sulla mappa catastale wegis, le schede catastali presentano delle difformità e lo stato attuale degli immobili non è conforme ai progetti approvati e successive varianti.

Il tutto è chiaramente riportato negli allegati elaborati grafici e fotografici, dove sono state sovrapposte le mappe catastali wegis al rilievo dello stato di fatto e alla vista aerea (fonte Google) dell'area in esame.

Si passa ora alla descrizione delle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento.

***Abitazione*** *(U.I.U. censita al Catasto Fabbricati al Foglio 10 particelle 512-513 sub. 2).*

Appartamento posto ai piani terra, primo e secondo, al momento del sopralluogo idoneo all'uso cui è destinato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico, fognario e di riscaldamento con elementi radianti in alluminio alimentato da una caldaia a gas. Di tutti gli impianti sopra menzionati non si ha certificazione.

All'appartamento si accede da Via di S. Antonio Abate attraverso un cancello metallico carrabile che immette all'area scoperta di pertinenza dello stesso, di superfice utile, di circa 402 mq in parte pavimentata con lastre irregolari di pietra naturale di tipo porfido e parte destinata a giardino. Con accesso

dall’area esterna, sul lato sud dell’immobile, si accede ad una tettoia destinata a box auto di superficie interna netta di circa 23,90 mq ed altezza madia di circa 2,70 ml.

Dall’area esterna pertinenziale, passando sotto un porticato di superficie di circa 27,03 mq ed altezza di circa 3,00 ml, per mezzo di una porta in legno posta sul lato ovest dell’edificio, si accede alla zona giorno al piano terreno dell’appartamento complessivamente costituito da:

- Soggiorno di circa mq 61,39 ed altezza di circa ml 2,95 con accesso diretto dall’entrata principale tramite porta in legno. Sul lato ovest, oltre alla porta di accesso principale, sono presenti due porte finestre in legno con persiana in legno all’esterno. Sul lato sud è presente una finestra in legno con persiana in legno all’esterno, con affaccio all’interno della tettoia. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in mattoni tipo monocottura. Al suo interno è presente l’impianto elettrico, di riscaldamento e camino a legna;
- Studio di circa mq 25,58 ed altezza di circa ml 2,80 con accesso diretto dal soggiorno tramite porta in legno tamburato. Sul lato sud della stanza è presente una grande finestra in legno con grata metallica esterna antintrusione. Sul lato est della stanza e presente ulteriore finestra in legno e persiana. Inoltre sul lato ovest della stanza è presente una porta di ingresso secondario con accesso dalla tettoia esterna. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in mattoni tipo monocottura. Al suo interno è presente l’impianto elettrico e di riscaldamento;
- Bagno di circa mq 3,48 con accesso diretto dal soggiorno tramite porta in

legno tamburato. Sul lato est vi è una piccola finestra in legno con persiana in legno all'esterno. Parte delle pareti ed il pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica, mentre il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Al suo interno è presente l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, e vaso igienico con cassetta di scarico interna;

- Anti-Cucina di circa mq 11,03 ed altezza di circa ml 2,95 con accesso diretto dal soggiorno tramite porta in legno tamburato. Sul lato est della stanza è presente una finestra in legno con persiana in legno all'esterno. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in mattoni tipo monocottura. Al suo interno è presente l'impianto elettrico e di riscaldamento. Si evidenziano dei fenomeni di condensa in corrispondenza del parapetto sottostante la finestra ed il pavimento;
- Cucina di circa mq 9,79 ed altezza di circa ml 2,95 con accesso diretto dal locale anti-cucina, con il quale è direttamente collegato tramite porta in legno tamburato. Sul lato est della stanza è presente una porta finestra in legno con accesso diretto sull'area di pertinenza esterna e camino a legna. Parte delle pareti è rivestita con piastrelle di ceramica, mentre le rimanenti parti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in mattoni tipo monocottura. Al suo interno è presente l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento. Si evidenziano dei fenomeni di condensa in corrispondenza del soffitto e nella parete est;
- Locale caldaia di circa mq 5,71 ed altezza di circa ml 2,60 con accesso diretto dall'area esterna tramite una porta in ferro posizionata sul lato sud

del locale. Le pareti sono tinteggiate ed intonacate. Al suo interno è presente l'impianto elettrico e canna-fumaria. La pavimentazione è in mattoncini tipo monocottura. Si evidenziano dei fenomeni di condensa in corrispondenza soffitto e delle pareti in prossimità del pavimento;

Dal soggiorno, passando per scala interna rivestita in tessuto e con finestra in legno e persiana esterna in legno posta al piano ammezzato, si accede alla zona notte al piano primo dell'appartamento complessivamente costituito da:

- Disimpegno circa mq 10,49 ed altezza di circa ml 2,95. L'ambiente è privo di finestre ed ha le pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in listelli di legno. Al suo interno è presente l'impianto elettrico e armadio a muro. L'ambiente è di collegamento a tutti gli ambienti del piano primo;
- Bagno 1 di circa mq 6,55 ed altezza di circa ml 2,95 con accesso diretto dal disimpegno tramite porta in legno tamburato. Sul lato est vi è una finestra in legno con persiana in legno all'esterno. Parte delle pareti ed il pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica, mentre il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Al suo interno è presente l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vasca da bagno e vaso igienico con cassetta di scarico interna;
- Lavanderia di circa mq 14,16 ed altezza di circa ml 2,95 con accesso diretto dal disimpegno tramite porta in legno tamburato. Sul lato est della stanza è presente una finestra in legno con persiana in legno all'esterno. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in listelli di legno. Al suo interno è presente l'impianto

elettrico e di riscaldamento;

- Ripostiglio di circa mq 2,74 ed altezza di circa ml 2,95 con accesso diretto dal disimpegno tramite porta in legno tamburato. L'ambiente è privo di finestre ed ha le pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in mattoni tipo monocottura. Al suo interno è presente scala a chiocciola in ferro per accesso al piano secondo;
- Letto 1 di circa mq 16,35 ed altezza di circa ml 2,95 con accesso diretto dal disimpegno tramite porta in legno tamburato. Sul lato ovest della stanza è presente una porta finestra in legno con persiana in legno all'esterno con accesso sul balcone di mq 16,35 con pavimento in mattoni tipo monocottura e delimitato da un parapetto in muratura, intonacato e tinteggiato, sormontato da una soglia in peperino. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in listelli di legno. Al suo interno è presente l'impianto elettrico e di riscaldamento;
- Letto 2 di circa mq 8,97 ed altezza di circa ml 2,95 con accesso diretto dal disimpegno tramite porta in legno tamburato. Sul lato ovest della stanza è presente una porta finestra in legno con persiana in legno all'esterno con accesso sul balcone di mq 16,35 con pavimento in mattoni tipo monocottura e delimitato da un parapetto in muratura, intonacato e tinteggiato, sormontato da una soglia in peperino. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in listelli di legno. Al suo interno è presente l'impianto elettrico e di riscaldamento;
- Letto 3 di circa mq 14,88 ed altezza di circa ml 2,95 con accesso diretto dal disimpegno tramite porta in legno tamburato. Sul lato sud della stanza è presente una finestra in legno con persiana in legno all'esterno. Le pareti

ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in listelli di legno. Al suo interno è presente l'impianto elettrico e di riscaldamento;

- Bagno 2 di circa mq 5,12 ed altezza di circa ml 2,95 con accesso diretto dal disimpegno tramite porta in legno tamburato. Sul lato sud vi è una finestra in legno con persiana in legno all'esterno. Parte delle pareti ed il pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica, mentre il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Al suo interno è presente l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, box doccia e vaso igienico con cassetta di scarico interna;
- Terrazzo di complessivi 24,32 mq utili con accesso diretto dal disimpegno tramite porta finestra in legno e persiana esterna in legno. La terrazza è delimitata in parte dalla parete dell'edificio ed in parte da un parapetto in muratura, intonacato e tinteggiato, sormontato da una soglia in peperino. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura.

Dal ripostiglio, passando per scala interna a chiocciola in ferro si accede al piano secondo complessivamente costituito da:

- Soffitta di circa mq 36,22 ed altezza media di circa ml 2,07 con accesso diretto dal ripostiglio del piano primo tramite scala a chiocciola in ferro. Sul lato est ed ovest della stanza è presente una finestra in legno con grata metallica antintrusione. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in listelli di legno. Sul lato sud della stanza è presente un armadio a muro. Al suo interno è presente l'impianto elettrico e di riscaldamento. Si evidenziano vistosi fenomeni di condensa e forti infiltrazioni in corrispondenza del soffitto;

- Bagno di circa mq 9,55 ed altezza media di circa ml 1,86 con accesso diretto dalla soffitta tramite porta in legno tamburato. La stanza è sprovvista di finestre. Parte delle pareti ed il pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica, mentre il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Al suo interno è presente l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, box doccia in muratura e vaso igienico con cassetta di scarico interna. Si evidenziano vistosi fenomeni di condensa e forti infiltrazioni in corrispondenza del soffitto.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono discrete in rapporto all'età ed ai materiali utilizzati. Caratteristiche positive dell'unità immobiliare sono l'autonomia funzionale e di essere facilmente raggiungibile dalla via pubblica, nonché la tranquillità della zona. Caratteristiche negative sono quelle relative all'evidenza di vistosi fenomeni di condensa interna e infiltrazioni gravi provenienti dal piano secondo, con urgente manutenzione del tetto. Alcune persiane in legno presenti nell'appartamento sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione, come la pavimentazione esterna sull'area scoperta di accesso antistante l'appartamento.

Per la determinazione della consistenza complessiva del bene oggetto di stima si utilizzerà la superficie utile netta dei vari ambienti, utilizzando dei coefficienti di ragguaglio in funzione della destinazione d'uso di riferimento.

*Calcolo della superficie ragguagliata*

| N. | Piano | Destin. | Coeff. | Sup. utile | Sup. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | raggua. mq |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Terra | Soggiorno | 1,00 | 61,39 | 61,39 |
| 2 | Terra | Studio | 1,00 | 25,58 | 25,58 |
| 3 | Terra | Bagno | 1,00 | 3,48 | 3,48 |
| 4 | Terra | Anti-cucina | 1,00 | 11,03 | 11,03 |
| 5 | Terra | Cucina | 1,00 | 9,79 | 9,79 |
| 6 | Terra | Locale caldaia | 0,60 | 5,71 | 3,06 |
| 7 | Terra | Portico | 0,30 | 27,03 | 10,81 |
| 8 | Terra | Tettoia | 0,40 | 23,90 | 8,11 |
| 9 | Terra | Area scoperta ovest | 0,10 | 402,00 | 40,02 |
| 10 | Primo | Bagno 1 | 1,00 | 6,55 | 6,55 |
| 11 | Primo | Lavanderia | 1,00 | 14,16 | 14,16 |
| 12 | Primo | Ripostiglio | 1,00 | 2,74 | 2,74 |
| 13 | Primo | Letto 1 | 1,00 | 16,35 | 16,35 |
| 14 | Primo | Letto 2 | 1,00 | 8,97 | 8,97 |
| 15 | Primo | Letto 3 | 1,00 | 14,88 | 14,88 |
| 16 | Primo | Bagno 2 | 1,00 | 5,12 | 5,12 |
| 17 | Primo | Disimpegno | 1,00 | 10,49 | 10,49 |
| 18 | Primo | Terrazzo | 0,20 | 24,32 | 4,86 |
| 19 | Primo | Balcone | 0,20 | 16,35 | 3,27 |
| 20 | Secondo | Soffitta | 0,70 | 36,22 | 25,35 |
| 21 | Secondo | Bagno | 0,70 | 9,55 | 6,68 |
| | | | Totale | 735,61 | 292,69 |

L’unità immobiliare confina, a sud con altra U.I.U. censita al foglio 10 particelle 664-666-22 intestata ad altra ditta, ad ovest con Via di S. Antonio Abate, a nord con altra U.I.U. censita al foglio 10 particella 512 intestata ad

altra ditta e a ovest con altra U.I.U. censita al foglio 10 particella 603 sub. 1 intestata alla stessa ditta.

**Dati catastali**: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT) al foglio 10, particella 512-513 subalterno 2, Viale Guglielmo Marconi n. 42A, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 232, escluse aree scoperte mq 223 e rendita € 1.533,88, il tutto intestato a:

1. [redacted].

**L'U.I.U. F. 10 P. 512-513 sub. 2, necessita di aggiornamento delle planimetrie catastali, aggiornamento della mappa Wegis e regolarizzazione urbanistica.**

***Locale di deposito*** *(U.I.U. censita al Catasto Fabbricati al Foglio 10 particella 603 sub. 1).*

Locale di deposito posto al piano seminterrato, al momento del sopralluogo idoneo all'uso cui è destinato.

Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento con elementi radianti in alluminio alimentato da una caldaia a gas. Di tutti gli impianti sopra menzionati non si ha certificazione.

Al locale di deposito si accede o dall'area cortilizia pertinenziale pavimentata attraverso una porta finestra posta sulla parete est, oppure dalla tettoia posta sul lato sud dell'abitazione. La copertura del locale è parte piana con solamente guaina catramata, parte sotto altro fabbricato e parte interrato. L'unica facciata scoperta è intonacata, tinteggiato e i tre accessi presentano

imbotti rifiniti in mattoncini come le due finestre. Al suo interno è suddiviso in più ambienti e precisamente costituito da:

- Locale di Sgombero 1 di circa mq 44,34 ed altezza di circa ml 2,80 con accesso diretto dall'area esterna tramite porta in ferro con inserti in vetro. Sul lato ovest, oltre alla porta di accesso principale, è presente una finestra in ferro. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in mattoni tipo monocottura. Al suo interno è presente l'impianto elettrico, di riscaldamento e camino a legna. Si evidenziano vistosi fenomeni di condensa e forti infiltrazioni in corrispondenza del soffitto;
- Locale di Sgombero 2 di circa mq 19,91 ed altezza di circa ml 3,60 con accesso diretto dal locale di Sgombero 1 tramite porta in ferro con inserti in vetro. Sul lato ovest è presente una piccola finestra in ferro con affaccio esterno sulla copertura del locale di Sgombero 1 e tre aperture con affaccio interno al locale contiguo senza infissi. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in mattoni tipo monocottura. Al suo interno è presente l'impianto elettrico. Si evidenziano vistosi fenomeni di condensa e forti infiltrazioni in corrispondenza del soffitto;
- Locale di Sgombero 3 di circa mq 23,04 ed altezza di circa ml 3,60 con accesso diretto dal locale di Sgombero 2 tramite apertura sprovvista di infisso. Il locale è sprovvisto di finestre. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in mattoni tipo monocottura. Al suo interno è presente l'impianto elettrico. Si evidenziano vistosi fenomeni di condensa e forti infiltrazioni in

corrispondenza del soffitto;

- Disimpegno di circa mq 5,26 ed altezza di circa ml 2,80 con accesso diretto dal Locale di Sgombero 1 tramite apertura sprovvista di infisso. Il locale è sprovvisto di finestre. La pavimentazione è in mattoni tipo monocottura e parte delle pareti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, mentre il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Al suo interno è presente l'impianto elettrico, idrico e fognario;
- Bagno di circa mq 3,36 ed altezza di circa ml 2,80 con accesso diretto dal disimpegno tramite porta in legno tamburato. Sul lato ovest vi è una finestra in ferro. Parte delle pareti ed il pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica, mentre il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Al suo interno è presente l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico con cassetta di scarico esterna e scalda acqua elettrico. Si evidenziano vistosi fenomeni di condensa e forti infiltrazioni in corrispondenza del soffitto;
- Locale di Sgombero 4 di circa mq 4,83 ed altezza di circa ml 2,80 con accesso diretto dall'area esterna tramite porta in ferro con inserti in vetro. Il locale è privo di finestre. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è in mattoni tipo monocottura. Al suo interno è presente l'impianto elettrico;
- Locale di Sgombero 5 di circa mq 42,56, diviso in due ambienti, uno con altezza di circa ml 3,60 e uno con altezza di circa ml 2,80, con accesso diretto dall'area esterna tramite porta in ferro con inserti in vetro. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la

pavimentazione è in mattoni tipo monocottura. Al suo interno è presente l'impianto elettrico, idrico e fognario. Si evidenziano vistosi fenomeni di condensa e forti infiltrazioni in corrispondenza del soffitto;

- Cantina 1 di circa mq 18,70 ed altezza di circa ml 2,90 con accesso diretto dal locale di Sgombero 5 tramite porta in legno. Il locale è dotato di due piccole finestre interne per areazione. Le pareti ed il soffitto sono in parte intonacate, mentre la pavimentazione è terreno battuto. Al suo interno è presente l'impianto elettrico. Si evidenziano vistosi fenomeni di condensa e forti infiltrazioni in corrispondenza del soffitto;
- Cantina 2 di circa mq 4,00 ed altezza di circa ml 2,90 con accesso diretto dal locale Cantina 1 tramite porta in ferro. Il locale è dotato di una piccola finestra con affaccio sul locale Cantina 1 per areazione. Le pareti ed il soffitto sono sprovviste di intonaco e tinteggiatura, mentre la pavimentazione è terreno battuto. Al suo interno è presente l'impianto elettrico e pozzo. Si evidenziano vistosi fenomeni di condensa e forti infiltrazioni in corrispondenza del soffitto;

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione del locale di deposito sono scadenti in rapporto all'età ed ai materiali utilizzati. Caratteristiche positive dell'unità immobiliare sono l'accessibilità interna tramite area cortilizia interna facente parte del compendio pignorato. Caratteristiche negative sono quelle relative all'evidenza di vistosi fenomeni di condensa interna e di infiltrazioni gravi, con urgente manutenzione del tetto.

Per la determinazione della consistenza complessiva del bene oggetto di stima si utilizzerà la superficie utile netta dei vari ambienti, utilizzando dei coefficienti di ragguaglio in funzione della destinazione d'uso di riferimento.

*Calcolo della superficie ragguagliata*

| N. | Piano | Destin. | Coeff. | Sup. utile mq | Sup. raggua. mq |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Seminterrato | Loc. di sgombero 1 | 1,00 | 44,34 | 44,34 |
| 2 | Seminterrato | Loc. di sgombero 2 | 1,00 | 19,91 | 19,91 |
| 3 | Seminterrato | Loc. di sgombero 3 | 1,00 | 23,04 | 23,04 |
| 4 | Seminterrato | Disimpegno | 1,00 | 5,26 | 5,26 |
| 5 | Seminterrato | Bagno | 1,00 | 3,36 | 3,36 |
| 6 | Seminterrato | Loc. di sgombero 4 | 1,00 | 4,83 | 4,83 |
| 7 | Seminterrato | Loc. di sgombero 5 | 1,00 | 42,56 | 42,56 |
| 8 | Seminterrato | Cantina 1 | 0,40 | 18,70 | 7,48 |
| 9 | Seminterrato | Cantina 2 | 0,40 | 4,00 | 1,60 |
| 10 | Terra | Area esterna | 0,15 | 120,00 | 18,00 |
| | | | Totale | 286,00 | 170,38 |

L'unità immobiliare confina, a nord-est e sud est-sud con pareti interrate sotto la particella 603 intestata ad altra ditta, a nord-ovest con altro fabbricato interrato censita al foglio 10 particelle 602 intestata ad altra ditta e a sud-ovest con altra U.I.U. censita al foglio 10 particella 512-513 sub. 2 intestata alla stessa ditta.

**Dati catastali**: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT) al foglio 10, particella 603 subalterno 1, Viale Guglielmo Marconi n. 114, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 163 mq, superficie catastale totale mq 189 e rendita € 420,91 il tutto intestato a:

1. [redacted]

**L'U.I.U. F. 10 P. 603 sub. 1, necessita di aggiornamento della planimetria catastale, aggiornamento della mappa Wegis e regolarizzazione urbanistica.**

**Quesito 8**

La descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento dei beni corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati ed a quella contenuta nel titolo di pignoramento, ad eccezione dei seguenti elementi:

- Sulla base delle indicazioni trovate sul posto, l'indirizzo dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT) al foglio 10, particella 512-513 subalterno 2, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 232, escluse aree scoperte mq 223 e rendita € 1.533,88 è Via di Sant' Antonio Abate n. 45;
- Sulla base delle indicazioni trovate sul posto, l'indirizzo dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT) al foglio 10, particella 603 subalterno 1, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 163, superficie catastale mq 189 e rendita € 420,91 è Via di Sant' Antonio Abate n. 45;

**Tutte le unità immobiliare pignorate necessitano di aggiornamento delle planimetrie catastali, aggiornamento della mappa Wegis e regolarizzazione urbanistica.**

**Quesito 9**

Effettuati i dovuti accertamenti, gli immobili oggetto di stima risultano avere la seguente provenienza:

*Immobile Particelle 512-513 Sub. 2 oggetto di pignoramento*

→ Atto di divisione notaio [redacted] in data 10/05/1970 repertorio n.

14044, trascritto in data 22/05/1974 registro generale n. 4599 e particolare n. 3688, con il quale alla Signora [redacted] è stato attribuito il terreno in comune di Sutri, indicato in catasto alla partita 1286, foglio 10 con i seguenti dati particellari: 512 e 513 con una superficie di are 7 e centiare 50 ed un reddito domenicale di L. 65,35 ed agrario di L. 15,70;

→ Atto di compravendita notaio [redacted] in data 19/03/2004 repertorio n. 19706, trascritto a Viterbo in data 29/03/2004 registro generale n. 4909 e particolare n. 3431, con il quale il Signor [redacted] acquista dalla Signora [redacted] il fabbricato sito nel comune di Sutri, indicato in catasto al foglio 10, con i seguenti dati particellari: particelle graffate 512 sub. 2 e 513, cat. A/7, classe 1, vani 11 e rendita €1.533,88 con annessa corte;

*Immobile Particella 603 Sub. 1 oggetto di pignoramento*

→ Atto di compravendita notaio [redacted] in data 05/10/1973 repertorio n. 21092/6108, trascritto a Viterbo in data 22/10/1973 registro generale n. 10864/9315, con il quale il Signor [redacted] acquista dal Signor [redacted] il terreno sito nel comune di Sutri, indicato in catasto al foglio 10 partita 1500 di are 3,55;

→ Denuncia di successione del 23/06/1997 numero 8 volume 992 trascritta a Viterbo in data 05/07/1999 registro generale n. 9653 e particolare n. 7043: [redacted] nata a Roma (RM) il 01/07/1946 c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 3/9; [redacted] nato a Roma (RM) il 11/08/1963 c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 2/9; [redacted] nato a Roma (RM) il 22/02/1965 c.f.

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 2/9;

[redacted] nato a Roma (RM) il 06/09/1971 c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 e contro [redacted] nato a Sutri (VT) il 09/01/1938 deceduto il 27/12/1995 c.f. [redacted]

→ Atto di compravendita notaio [redacted] in data 19/03/2004 repertorio n. 19706, trascritto a Viterbo in data 29/03/2004 registro generale n. 4909 e particolare n. 3431, con il quale il Signor [redacted] [redacted] il fabbricato sito nel comune di Sutri, indicato in catasto al foglio 10, con i seguenti dati particellari: particella 603 sub. 1, cat. C/2, classe 1, mq 163 e rendita € 420,19 con annessa corte;

La descrizione dei cespiti riportata sui titoli di provenienza corrisponde alla descrizione catastale attuale degli immobili pignorati.

Come indicato nella risposta ai precedenti quesiti n. 7 e 8, **tutte le unità immobiliare pignorate necessitano di aggiornamento catastale e regolarizzazione urbanistica, per modifiche effettuate successivamente all'originario accatastamento e per modifiche effettuate successivamente alla presentazione dei progetti al Comune di Sutri.**

Il tutto è chiaramente riportato negli allegati elaborati grafici e fotografici, dove sono state sovrapposte le mappe catastali wegis al rilievo dello stato di fatto e alla vista aerea (fonte Google) dell'area in esame.

Da quanto sopra ne deriva che le planimetrie delle unità immobiliari presenti al Catasto Fabbricati sono grossomodo rappresentative dell'attuale stato di fatto. Ad oggi non si è trovata documentazione atta a dimostrare la regolarità

della situazione pocanzi descritta.

Dal punto di vista tecnico occorrerà effettuare una sanatoria edilizia con successivo aggiornamento catastale delle planimetrie al Catasto Fabbricati e inserimento in mappa wegis dell'immobile ad uso abitazione e rettifica per errato inserimento del locale di deposito. In particolare, per poter procedere alla vendita delle unità immobiliari bisognerà presentare:

- Per l'abitazione una S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Sutri con pratica sismica ed adeguamento per le modifiche strutturali e successivo aggiornamento catastale delle planimetrie al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA, rappresentando correttamente l'unità immobiliare;
- Per il locale ad uso deposito una S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Sutri e successivo aggiornamento catastale delle planimetrie al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA, rappresentando correttamente l'unità immobiliare;

Inoltre dovrà essere inserito nella mappa al Catasto Terreni il fabbricato ad uso abitazione con la rispettiva area esterna cortilizia e rappresentato correttamente il locale di deposito, entrambe le attività con procedura PREGEO.

Il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivo di sanzioni, bolli, diritti, ed onorario è stimato in circa € 27.000,00.

**Quesito 10**

Nulla da segnalare.

**Quesito 11**

L'immobile particelle 512-513 Sub. 2 oggetto di pignoramento, per quanto riscontrato dalla documentazione in atti ed acquisita, deriva da un'unica e

maggiore consistenza originaria, prima acquistata dalla [redacted] unitamente al proprio fratello [redacted] con atto a rogito del Notaio [redacted] in data 3 novembre 1968, repertorio n. 409 registrato a Ronciglione il 23 novembre 1968 al n. 434, vol. 95 e trascritto a Viterbo il 27 novembre 1968 al n. 8109 di formalità e successivamente divisa nei confronti del detto proprio fratello con atto di divisione notaio [redacted] in data 10/05/1970 repertorio n. 14044, trascritto in data 22/05/1974 registro generale n. 4599 e particolare n. 3688, con il quale alla Signora [redacted] è stato attribuito il terreno in comune di Sutri, indicato in catasto alla partita 1286, foglio 10 con i seguenti dati particellari: 512 e 513 con una superficie di are 7 e centiare 50 ed un reddito domenicale di L. 65,35 ed agrario di L. 15,70. Gli immobili pervenuti al debitore corrispondono a quelli vincolati con il pignoramento, pur con le precisazioni pocanzi fatte, circa la difformità della planimetria agli atti del Catasto Fabbricati, le difformità urbanistiche e le imprecisioni di inserimento riportate nella mappa al Catasto Terreni della mappa rispetto allo stato attuale delle U.I.U.

**Quesito 12**

La planimetria agli atti del Catasto Fabbricati delle U.I.U. censite al Catasto Fabbricati presentano delle difformità da quanto riscontrato in sede di sopralluogo. Per le modifiche riscontrate occorre la regolarizzazione urbanistica presso il comune di Sutri, in ragione di ciò non si è provveduto in questa fase alle necessarie variazioni catastali.

**Quesito 13**

Sulla base della documentazione agli atti sulle planimetrie del Catasto

Fabbricati, gli immobili che costituiscono il compendio pignorato hanno destinazione d'uso :

→ U.I.U. censita al Catasto Fabbricati al Foglio 10 particelle 512-513 sub.2, abitazione in villini (piano terra e primo);

→ U.I.U. censita al Catasto Fabbricati al Foglio 10 particella 603 sub.1, magazzini e locali di deposito (piano seminterrato).

L'intero compendio pignorato, ricade in zona "B", completamento urbano, del PRG del comune di Sutri.

**Quesito 14**

Fatti i dovuti accertamenti, sulla base dell'accesso effettuato presso il comune di Sutri in data 13/02/2020, gli immobili pignorati sono stati interessati da:

- licenza edilizia n 2091 de 26 agosto 1969 (Abitazione);
- licenza edilizia n 1278 de 10 maggio 1975 (Deposito);
- variante n 3785 de 7 febbraio 1976 (Deposito).

che risultano parzialmente difformi rispetto allo stato attuale.

Tali modifiche riguardano:

- abitazione censita al Foglio 10 Particelle 512-513 Sub. 3. Le modifiche rispetto alle concessioni edilizie rilasciate riguardano al piano terreno diverso posizionamento del bagno nel vano sottoscala, tramezzatura all'interno dello studio con diverso accesso, aumento di superficie della cucina e realizzazione del locale caldaia. Al piano primo modifiche in termini di superfice del bagno, disimpegno, lavanderia, balcone e terrazzo con realizzazione di una scala all'interno del ripostiglio per accesso alla soffitta. Al piano terzo, sottotetto, realizzazione di un bagno e diverso dimensionamento delle finestre.

– deposito censito al Foglio 10 Particelle 603 Sub. 1. Le modifiche rispetto alle concessioni edilizie rilasciate riguardano la diversa distribuzione di spazi interni mediante realizzazione di nuove tramezzature e tamponatura di una posta esistente.

Altra documentazione grafica reperita rappresentativa dei cespiti pignorati sono le planimetrie del Catasto Fabbricati presentate in data 28/12/1971 (Abitazione) e 12/09/1984 (Deposito) che risultano parzialmente difformi rispetto allo stato attuale. Tali modifiche riguardano:

– abitazione censita al Foglio 10 Particelle 512-513 Sub. 3. Le modifiche rispetto alle planimetrie del Catasto Fabbricati riguardano al piano terreno la realizzazione di un bagno nel vano sottoscala. Al piano primo realizzazione di una scala all'interno del ripostiglio per accesso alla soffitta. Al piano terzo, sottotetto, realizzazione di un bagno e diverso dimensionamento delle finestre.
– deposito censito al Foglio 10 Particelle 603 Sub. 1. Le modifiche rispetto alle planimetrie del Catasto Fabbricati riguardano la realizzazione di una tramezzatura nel locale cantina e tamponatura di uno dei due accessi al locale cantina.

**Quesito 15**

Fatti i dovuti accertamenti, sulla base dell'accesso effettuato presso il comune di Sutri in data 13/02/2020, non risultano istanze di condono.

**Quesito 16**

Esaminati i titoli di provenienza ed in base alle informazioni ottenute presso il comune di Sutri, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso

civico.

**Quesito 17**

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, visti gli atti di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari non risultano esservi spese di natura condominiale ne procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, ad eccezione del pignoramento per cui è redatta la presente relazione.

**Quesito 18**

In considerazione della consistenza, della disposizione ed utilizzabilità dei beni pignorati, nonché della tipologia edilizia e della particolare ubicazione, si ritiene di dover condurre alla vendita gli stessi cespiti in un unico lotto. Ciò al fine di rendere effettivamente appetibili i beni pignorati che, seppur catastalmente divisi, costituiscono di fatto un unicum funzionale che ne determina il valore complessivo.

**Quesito 19**

Tutti gli immobili sono pignorati per la piena proprietà per 1/1. Come indicato nella risposta al precedente quesito 18, si ritiene di dover condurre alla vendita il cespite in un unico lotto.

**Quesito 20**

Al momento dei sopralluoghi, gli immobili costituenti il compendio pignorato risultavano occupati dal Sig. [redacted]

Con nota scritta protocollo 6946/2020 del 11/02/2020, l'Agenzia delle Entrate di Viterbo ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Viterbo per le unità immobiliari in oggetto.

**Quesito 21**

Come indicato al punto precedente, gli immobili risultano occupati dal Sig. [redacted]

**Quesito 22**

Come indicato al punto precedente, gli immobili risultano occupati dal Sig. [redacted]

**Quesito 23**

In base alle ricerche effettuate, presa visione dei documenti in atti, non sono emersi vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né oneri di natura condominiale gravanti sugli immobili oggetto di stima.

Effettuati i dovuti controlli, esaminati gli atti di provenienza, non si ha evidenza di gravami di Uso Civico a carico dei beni immobili in esame.

**Quesito 24**

Ai fini della determinazione del valore medio per le destinazioni d'uso di riferimento, i valori medi unitari reperiti saranno "omogeneizzati" ai beni oggetto di stima, analizzandone le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alla media degli immobili, attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente.

| Rif. Val. dest.: RESIDENZIALE | Val. min. (€/mq) | Val. max (€/mq) | Val. medio (€/mq) | Rif. Sup. |
|---|---|---|---|---|
| Professionisti operanti sul posto | 1000,00 | 1200,00 | 1100,00 | netta |
| ~~Agenzie immobiliari~~ | ~~1050,00~~ | ~~1250,00~~ | ~~1150,00~~ | ~~netta~~ |
| CC-II-AA (1° Sem. 2019) | 600,00 | 700,00 | 650,00 | lorda/tram. |
| OMI (1° Sem. 2019) | 900,00 | 1300,00 | 1100,00 | lorda |
| **Media dei valori per la destinazione: RESIDENZIALE** | | | **1000,00** | |

| Rif. Val. dest.: MAGAZZINO | Val. min. (€/mq) | Val. max (€/mq) | Val. medio (€/mq) | Rif. Sup. |
|---|---|---|---|---|
| Professionisti operanti sul posto | 600,00 | 700,00 | 650,00 | netta |
| Agenzie immobiliari | 500,00 | 600,00 | 550,00 | netta |
| CC-II-AA (1° Sem. 2019) | 500,00 | 600,00 | 550,00 | netta |
| OMI (1° Sem. 2019) | ////////// | ////////// | ////////// | ////////// |
| **Media dei valori per la destinazione: MAGAZZINO** | | | **583,33** | |

Applicazione dei fattori correttivi per la determinazione del più probabile valore di stima.

| Destinaz. | Ubic. | Cons. | Finit. | U.I.U. | Edif. | Dotazione | Coeff. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Conser e Manut | Conser e Manut | Impiant. | Globale |
| RESIDEN. | 1,10 | 1,10 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,95 | 0,93 |
| MAG. | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 0,70 | 0,70 | 1,05 | 0,88 |

Determinazione del più probabile valore di stima.

| Destinazione | Valore medio di stima (€/mq) | Coeff. Globale | Più probabile valore di stima (€/mq) |
|---|---|---|---|
| RESIDENZIALE | 1000,00 | 0,93 | **930,00** |
| MAGAZZINO | 583,33 | 0,88 | **513,33** |

***LOCALE MAGAZZINO*** *(F. 10 P.LLA 603 SUB. 1)*

*NECESSITA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE E URBANISTICO.*

Valore unitario di 513,33 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 170,38

Il valore del bene sarà pari a:

mq 170,38 x € 513,33 = € 87.461,16

***ABITAZIONE*** *(F. 10 P.LLE512-513 SUB. 2)*

*NECESSITA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE E URBANISTICO.*

Valore unitario di 930,00 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 292,69

Il valore del bene sarà pari a:

mq 292,69 x € 930,00 = € 272.201,70

Il valore complessivo dell'intero cespite ammonta a:

€ 87.461,16 + € 272.201,70= € 359.662,86

VALORE PER LA QUOTA DI 1/1 IN CIFRA TONDA:

**Euro 360.000,00**

Al valore come sopra determinato andrà detratto il costo presunto per la regolarizzazione catastale e urbanistica stimato in complessivi € 27.000,00.

**Quesito 25**

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima si è ritenuto opportuno adottare il metodo della stima sintetica comparativa, basando la valutazione sul confronto diretto con altri beni presenti nell'area interessata o in zone comparabili, aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono noti i valori di mercato. Questo criterio, di larga applicazione nella pratica estimativa, riesce sicuramente a tenere conto dell'andamento reale del mercato locale per beni simili. Volendo giungere ad un valore medio di mercato, sono stati attentamente considerati i fattori intrinsechi ed estrinsechi propri dei beni considerati quali, la superficie, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione, la sua ubicazione ed

esposizione, le condizioni generali del fabbricato e delle parti condominiali in genere, l'andamento del mercato per la tipologia di immobile in esame eccetera. Le fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato sono, le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e dell'Osservatorio dei valori immobiliari della CC.II.AA. di Viterbo, agenzie immobiliari e professionisti del settore operanti sul territorio. La determinazione dei valori è stata fatta utilizzando la superficie interna netta dei singoli immobili da stimare, determinata sulla base dei rilievi eseguiti. La superficie interna netta è stata poi moltiplicata per il valore medio unitario al metro quadrato determinato, secondo le indicazioni sopra riportate.

**Quesito 26**

Nel corso del 2020 è continuata la ripresa del mercato immobiliare già iniziata negli ultimi due anni, con un aumento delle compravendite. La domanda è in crescita, sia sul segmento della prima casa, sia sul segmento degli investitori, quest'ultimo in netta ripresa. In considerazione dell'ubicazione, vicinanza dalla città capitale, delle caratteristiche dell'immobile e da l'andamento del mercato immobiliare nelle zona in cui è edificato l'immobile, lo stesso si colloca bene sul mercato.

**Quesito 27**

Non risultano contratti di locazione per gli immobili pignorati.

**Quesiti dal 28 al 35**

Il sottoscritto CTU, attenendosi alle disposizione impartite dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, rimane a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a

completa evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio si firma.

[redacted] lì 27 febbraio 2020

IL C.T.U.

[redacted]

**Allegati:**

1) Visure ipo-catastali;
2) Planimetrie catastali;
3) Estratto di mappa catastale;
4) Atto divisione notaio [redacted] del 11-05-1970 Rep n 14044;
5) Atto compravendita notaio [redacted] del 19-03-2004 Rep n 19706;
6) All_6_Certificato Cumulativo Completo di [redacted] rilasciato dal Comune di Sutri il 10-02-2020;
7) Successione di [redacted] del 23-06-1997 n 8 vol 992;
8) Comunicazione Agenzia Entrate Viterbo su inesistenza contratti di locazione;
9) Licenza edilizia n 2091 de 26 agosto 1969;
10) Licenza edilizia n 1278 de 10 maggio 1975;
11) Variante n 3785 de 7 febbraio 1976;
12) Verbale di sopralluogo del 10-02-2020;
13) Visure Catastali;
14) Documentazione fotografica;
15) Planimetrie catastali con sovrapposizione dello stato di fatto;

16) Planimetrie degli immobili stato attuale;

17) Elaborati progettuali con sovrapposizione dello stato di fatto;

18) Atto compravendita notaio [redacted] del 05-10-1973 Rep n 21092