

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione nr. 191/2020

CTU

ing. Claudio Curti

Perizia e stima

Viterbo, 5 ottobre 2021

Sommario

Sintesi della relazione.	3
1. Verifica documentazione ex art. 567, comma 2 C.P.C.	4
2. Visura aggiornata e verifica identificativo dell'atto di pignoramento.	4
3. Verifica registro pubblicità immobiliare, iscrizioni, trascrizioni e variazioni catastali.	4
3.1. Variazioni catastali ed individuazione degli immobili che hanno portato alla costituzione dell'immobile oggetto di procedura.	4
3.2. Verifica della continuità delle trascrizioni degli atti di trasferimento della proprietà estesa al primo atto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (16/11/2000).	7
4. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.	8
5. Acquisizione mappe censuarie, elaborato planimetrico, planimetria catastale.	8
6. Verifica registri stato civile ed estratto atto matrimonio.	9
7. Descrizione dell'immobile.	9
7.1. Ubicazione.	9
8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e descrizione atto di pignoramento.	15
9. Corrispondenza tra descrizione titolo di provenienza, planimetria catastale, stato attuale.	15
9.1. Immobile.	15
9.2. Giardini.	16
10. Verifica inclusioni porzioni aliene.	17
11. Rapporti tra il bene oggetto di pignoramento e immobili dai quali deriva.	17
12. Necessità di apportare variazioni catastali.	18
13. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.	18
14. Conformità edilizia ed agibilità.	18
14.1. Piano seminterrato.	23
15. Istanze di condono.	26
16. Gravami per censo, livello, usi civici.	26
17. Spese fisse di gestione, manutenzione, condominiali.	26
18. Suddivisione in lotti.	26
19. Pignoramento per intero o per quote.	26
20. Occupanti l'immobile.	26
21. Valore locativo di immobile non occupato dall'esecutato.	26
22. Immobile assegnato al coniuge separato.	26
23. Vincoli artistici, storici,	26
24. Valore dell'immobile.	27
24.1. Superficie commerciale.	27
24.2. Valori di mercato.	29
25. Prospettive di utile collocamento del bene sul mercato.	32
26. Adeguatezza del canone di locazione.	32

Sintesi della relazione.

Immobile oggetto di procedura	Catasto Urbano Viterbo Foglio 196 Particella 1041 sub 4 Categoria A7 – vani 10 Superficie catastale 235 mq Sup. catastale escluse aree esterne 225 mq
Ubicazione	Via Tullio Cima 33 - Viterbo
Tipologia	Abitazione in villino tri-familiare su tre piani (S1, T, 1) con giardino ad uso esclusivo ed autorimessa
Regolarità catastale	L'immobile risulta regolarmente accatastrato e rispecchia lo stato attuale ad eccezione dei confini verso le particelle 1078 e 1042 che devono essere rettificati in mappa e planimetria
Trascrizioni passaggi proprietà	Risultano regolarmente trascritti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato l'immobile ed il terreno su cui sorge a partire dal primo atto antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento
Regolarità edilizia / urbanistica	stato legittimo determinato dalla concessione 8120/2002 rilasciata dal Comune di Viterbo Non risulta certificato di agibilità – necessario avviare procedura per il rilascio della agibilità Non risulta APE
Difformità rispetto allo Stato legittimo	Spostamento dell'immobile all'interno della sagoma in pianta autorizzata Autorimessa interrata di ampiezza ridotta di circa 45 cm – necessita riallineamento confini Variata ubicazione scala di comunicazione esterna dal giardino seminterrato al giardino piano terra Apertura di una porta da intercapedine a giardino piano terra Confine con terreno Catasto Terreni Foglio 196 Particella 1078 difforme – necessita riallineamento Piano seminterrato destinazione variata da “autorimessa” a “studio/soggiorno”
Sanabilità delle difformità Stato di conservazione	le difformità rilevate sono sanabili normale
Valore dell'immobile	Occupato dalla famiglia dell'esecutato superficie calpestabile interna mq 167,10 mq superfici pertinenze scoperte mq 362,00 valore di mercato euro 391.750,00 nello stato attuale ed al netto delle riduzioni per sanzioni per sanatoria e ritardata richiesta agibilità, spese tecniche, spese notarili per atto di ricognizione e ridefinizione dei confini delle proprietà, assenza della garanzia per vizi del bene venduto, riduzione del valore per stato di manutenzione e conservazione

1. Verifica documentazione ex art. 567, comma 2 C.P.C..

In atti è presente il certificato notarile (Allegato 03) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa.

I contenuti del certificato notarile trovano completo riscontro nelle verifiche effettuate dal CTU.

2. Visura aggiornata e verifica identificativo dell'atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento indica:

Comune di Viterbo	catasto fabbricati	
Foglio 196	particella 1041	subalterno 4
Natura	A7 Abitazione in villini	
Consistenza	10 vani	
Indirizzo	via Tullio Cima	civico 33
Piano	S1 T 1.	

La visura attuale dell'immobile effettuata il 3 luglio 2021 conferma i dati esposti nel pignoramento (Allegato 04).

Nel corso delle indagini e sopralluogo effettuato dal CTU è stato accertato che i dati esposti identificano correttamente l'immobile pignorato.

3. Verifica registro pubblicità immobiliare, iscrizioni, trascrizioni e variazioni catastali.

3.1. Variazioni catastali ed individuazione degli immobili che hanno portato alla costituzione dell'immobile oggetto di procedura.

- a. L'immobile oggetto di pignoramento, di nuova costruzione e costituito in catasto urbano di Viterbo il 26/04/2002, è identificato al Foglio 196 particella 1041 subalterno 3.

L'identificativo catastale, con variazione del 23/12/2005, è stato variato in Foglio 196 particella 1041 subalterno 4 con contestuale soppressione del subalterno 3

(Allegato 07)

- b. L'immobile oggetto di pignoramento insiste sulla particella individuata al catasto terreni al Foglio 196 particella 1041 – Ente urbano, con immobili correlati individuati al catasto fabbricati Foglio 196 particella 1041 (attualmente subalterni 1, 2 e 4)

(Allegato 08)

- c. L'attuale particella 1041 della superficie di Are 10 e Ca 05, deriva dalla precedente superficie di Are 1 e Ca 87 (per la genesi vedi successive lettere da d. ad h.) con accorpamento delle particelle 914 (Are 1 e Ca 63), 919 (Are 6 e Ca 39) e 924 (Are 0 e Ca 16) del Foglio 196 (per la genesi delle particelle 914, 919 e 924 vedi successive lettere da i. a k.) come da Nota 929_2_2002 del 19/04/2002

(Allegato 09)

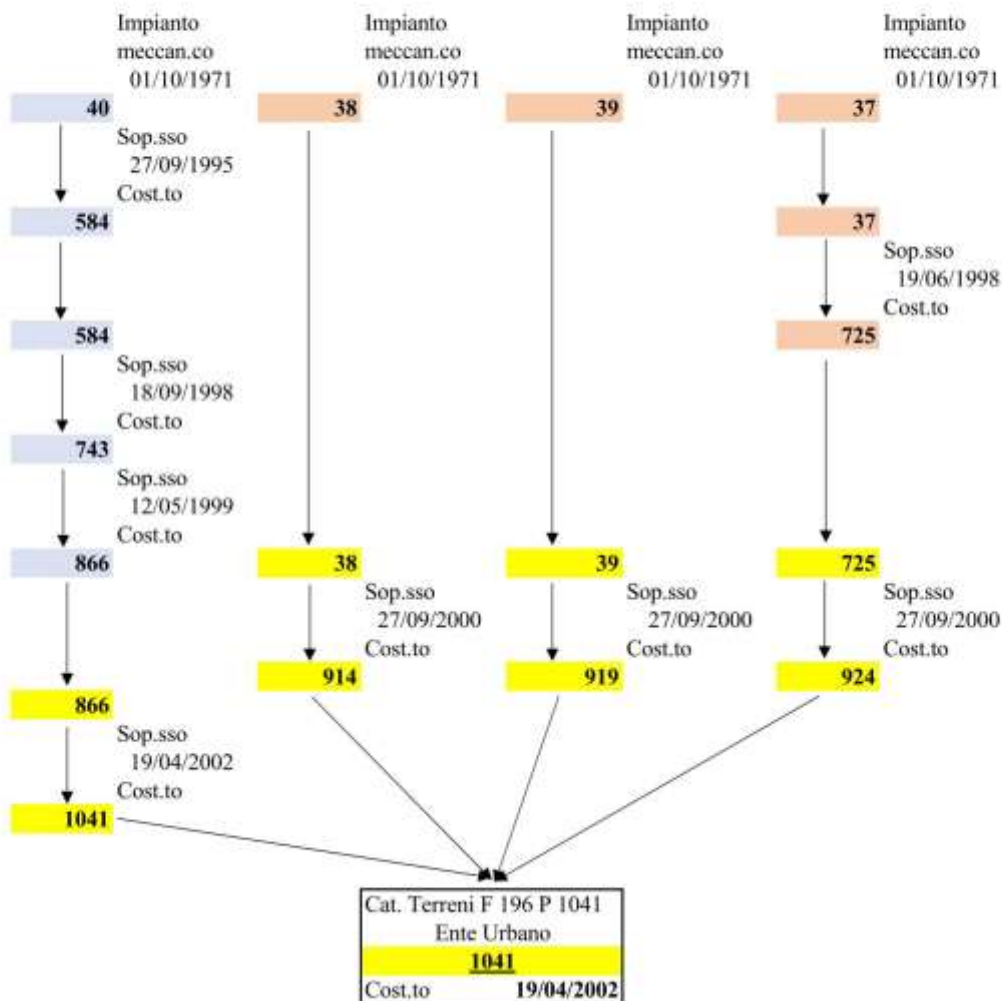
- d. La particella 1041 della superficie di Are 1 e Ca 87 nasce dalla soppressione della particella 866 della superficie di Are 1 e Ca 87 come da nota 929_1_2002 del 19/04/2002

(Allegato 10)

- e. La particella 866 di Are 1 e Ca 87 nasce dalla soppressione della particella 743 di Are 42 e Ca 38 a seguito di frazionamento del 12/5/1999 come da Nota 1341_8_1999 (Allegato 11)
- f. La particella 743 di Are 42 e Ca 38 nasce dalla soppressione della particella 584 di Are 42 e Ca 58 a seguito di frazionamento del 18/9/1998 come da Nota 2326_4_1998 (Allegato 12)
- g. La particella 584 di Are 42 e Ca 58 nasce dalla soppressione della particella 40 di Are 43 e Ca 50 a seguito di frazionamento del 27/9/1995 come da Nota 2770_1_1995 (Allegato 13)
- h. La particella 40 di Are 43 e Ca 50 risulta tale all'impianto meccanografico del 1/10/1971 (Allegato 14)
- i. (Riprende da lettera c.) la particella 914 di Are 1 e Ca 63 nasce dalla soppressione della particella 38 di Are 17 e Ca 20 come da nota 2806_1_2000 (Allegato 15)
- j. La particella 38 di Are 17 e Ca 20 risulta tale all'impianto meccanografico del 1/10/1971 (Allegato 16)
- k. La particella 919 di Are 6 e Ca 39 nasce dalla soppressione della particella 39 di Are 11 e Ca 50 come da nota 2806_1_2000 (Allegato 15)
- l. La particella 39 di Are 11 e Ca 50 risulta tale all'impianto meccanografico del 1/10/1971 (Allegato 17)
- m. La particella 924 di Are 0 e Ca 16 nasce dalla soppressione della particella 725 di Are 6 e Ca 64 come da nota 2806_1_2000 (Allegato 15)
- n. La particella 725 di Are 6 e Ca 64 nasce dalla soppressione della particella 37 di Are 7 e Ca 10 come da nota 15708_3_1998 (Allegato 18)
- o. La particella 37 di Are 7 e Ca 10 risulta tale all'impianto meccanografico del 1/10/1971 (Allegato 19)

Nella pagina che segue il riepilogo grafico delle variazioni catastali che hanno portato alla costituzione dell'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Viterbo, Foglio 196 Particella 1041 – Ente Urbano correlato agli immobili Catasto Fabbricati Foglio 196 Particella 1041 Subalterni 1, 2 e 4, quest'ultimo oggetto della procedura di esecuzione.

Genesi dell'immobile Catasto Terreni Viterbo F 196 P 1041
Tutte le particelle indicate appartengono allo stesso foglio 196



Immobili correlati		
Cat. Fabbricati F 196		
P 1041 Sub 1	P 1041 Sub 2	P1041 Sub 4

Proprietà:



Abbreviazioni:

Impianto meccan.co
 Sop.sso
 Cos.to

Impianto meccanografico
 Soppresso
 Costituito

3.2. Verifica della continuità delle trascrizioni degli atti di trasferimento della proprietà estesa al primo atto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (16/11/2000).

Vengono riportati gli atti in successione seguendo la linea di variazioni catastali che hanno interessato ogni singola particella fino all'atto di trasferimento dell'immobile oggetto di procedura all'esecutato.

	Proprietà	
a. Catasto Terreni, Foglio 196 Particella 40 (Allegato 14) Impianto meccanografico del 1/10/1971	1/2 1/2	
Dal 12/02/1991 per successione (US Roma V 13723 nr 41 del 30/07/1991)	3/6 1/6 1/6 1/6	
Dal 16/11/1990 per compravendita Atto Notaio Giuseppe Dominici Rep 18780 del 16/11/1990 Trascrizione Reg. Imm. VT RG 16599 del 27dic2021	1/1 Soc.	Allegato 20 Allegato 21
b. Catasto Terreni, Foglio 196 Particella 866 (Allegato 14) Dal 25/10/2000 per cessione gratuita Atto Notaio Giorgio Imparato Rep 24207 del 25/10/2000 Trascrizione Reg. Imm. VT RG 14578 del 17nov2000	1/1	Allegato 22 Allegato 23
c. Catasto Terreni, Foglio 196 Particelle 38, 39 e 725 (Allegato 16, Allegato 17, Allegato 24) Impianto meccanografico del 1/10/1971	1/1	
Dal 9/03/1974 per successione (US Viterbo Vol. 521 nr. 85 del 29/03/1976)	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5	
Usufrutto fino al 21/02/2000	1/3	
Dal 21/02/2000 per compravendita Atto Notaio Marco Papi Rep 89245 del 21/02/2000 Trascrizione Reg. Imm. VT RG 14578 del 17nov2000	1/1	Allegato 25 Allegato 26

d. Catasto Fabbricati, Foglio 196 Particella 1041 sub 3
(Allegato 27)
Costituito in catasto il 26/04/2002

Dal 10/12/2002 per compravendita

1/2

1/2

Atto Notaio Luigi Orzi Rep 72309 del 10/12/2002
Trascrizione Reg. Imm. VT RG 18036 del 12dic2002

Allegato 05
Allegato 06

4. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

È stata effettuata visura ipotecaria sia con l'attuale identificativo catastale (F 196 P 1041 sub 4) che per il precedente che l'ha originato nel 2005 (F 196 P 1041 sub 3).

Sono risultate le seguenti iscrizioni e collegate annotazioni/comunicazioni.

- a. Iscrizione del 12/12/2002 - Registro Particolare 2533 Registro Generale 18037
Pubblico ufficiale Orzi Luigi Repertorio 72310/25694 del 10/12/2002
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Collegata comunicazione RG 2343 in data 11/11/2008 di completa cancellazione della
ipoteca RG 18073

Questa ipoteca risulta cancellata per estinzione dell'obbligazione.

- b. Iscrizione del 03/03/2006 - Registro Particolare 633 Registro Generale 3675
Pubblico ufficiale Fortini Fabrizio Repertorio 33771/18762 del 02/03/2006
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Annotazione n. 1714 del 31/10/2018 (restrizione di beni)
- c. Iscrizione del 11/11/2008 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 18912
Pubblico ufficiale Orzi Luigi Repertorio 84039/32927 del 10/11/2008
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- d. Iscrizione del 05/08/2014 - Registro Particolare 1064 Registro Generale 10409
Pubblico Ufficiale Fortini Fabrizio Repertorio 53028/32602 del 04/08/2014
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Le ipoteche indicate sub b, c, d costituiscono le garanzie richiamata nell'atto di pignoramento.

- e. Iscrizione del 21/06/2016 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 8834
Pubblico ufficiale Equitalia Sud S.p.a. Repertorio 954/12516 del 21/06/2016
Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento
esecutivo
- f. Trascrizione del 16/11/2020 - Registro Particolare 11793 Registro Generale 14902
Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 1244 del 12/10/2020
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Le visure ipotecarie richiamate sono in Allegato 28.

5. Acquisizione mappe censuarie, elaborato planimetrico, planimetria catastale.

In Allegato 29 sono riportati:

- a. estratto di mappa
b. elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni
c. elenco immobili
d. planimetria catastale

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile sono state rilevate le difformità della planimetria catastale rispetto allo stato attuale ne dettaglio indicate al successivo punto 9.

6. Verifica registri stato civile ed estratto atto matrimonio.

È stato acquisito lo stato di famiglia degli esecutati, certificati di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine

I documenti sono raccolti in Allegato 30.

L'immobile oggetto di procedura risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.

Gli esecutati sono coniugi in regime di separazione dei beni.

7. Descrizione dell'immobile.

7.1. Ubicazione.

L'immobile è ubicato in Viterbo, via Tullio Cima civico 33.

È parte di un edificio in linea costituito da tre unità immobiliari, autonome ed indipendenti, del quale occupa la porzione ad ovest.

L'immobile confina:

nord via Tullio Cima

est immobile Catasto Fabbricati VT Foglio 196 Particella 1041 Sub. 2 - proprietà Mantovani M.G.

sud terreno Catasto Terreni VT Foglio 196 Particella 1078 – proprietà Comune di Viterbo

ovest immobile Catasto Fabbricati VT Foglio 196 Particella 1042 Sub. 1 - proprietà Abatecola C.

Non risulta costituito condominio. Le tre unità immobiliari appartenenti alla particella 1041 sono infatti autonome e non condividono spazi comuni.

L'immobile, sui lati nord, ovest e sud, ha spazi aperti che costituiscono pertinenza esclusiva dello stesso.

Questi spazi risultano dalla planimetria catastale e sono espressamente indicati nell'atto di acquisto dell'immobile.

L'unità immobiliare è su tre piani:

seminterrato accesso pedonale e carrabile da via Tullio Cima attraverso giardino;

terra accesso pedonale dal giardino piano seminterrato attraverso scala esterna;

accesso interno dal piano seminterrato;

primo accesso solo interno

L'unità immobiliare, nello stato attuale, comprende gli ambienti di seguito indicati (le superfici sono nette calpestabili):

			residenza mq	pertinenze mq
seminterrato	giardino esterno	s1		84,00
	autorimessa	s2		45,40
	scala accesso esterna	s3		5,00
	porticato	s4		14,90
	soggiorno – studio	s5	53,70	
	bagno su sottoscala	s6	(2,80)	
	scala accesso al piano terra	s7	5,90	
	deposito in intercapedine	s8		4,25
	intercapedine	s9		17,25
	Totale superficie calpestabile		59,60	170,80

piano terra	giardino esterno	t1		144,00
	soggiorno/pranzo	t2	37,80	
	scala accesso al piano primo	t3	5,90	
	cucina	t4	8,30	
	bagno	t5	5,30	
	balcone	t6		14,30
	porticato	t7		14,90
	Totale superficie calpestabile		53,30	173,20
piano primo:				
	camere da letto	p1	19,20	
	camere da letto	p2	10,60	
	camere da letto	p3	12,60	
	bagno	p4	3,70	
	bagno	p5	4,50	
	disimpegno	p6	3,40	
	balcone	p7		9,00
	balcone	p8		9,00
	Totale superficie calpestabile		54,00	16,00

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas.

Non è stato possibile rilevare certificazione APE e dichiarazioni di conformità degli impianti, né dagli esecutari, né presso il Comune di Viterbo.

Le finiture dei singoli ambienti sono riportate nelle tabelle che seguono e sono rilevabili dalle foto in Allegato 31.

Pavimento	battiscopa	rivestimento	pareti
-----------	------------	--------------	--------

Seminterrato

s1	giardino	erba			
s2	autorimessa	porfido			cemento / tufo
s3	scala esterna	peperino			
s4	porticato	porfido	porfido		intonaco / pittura
s5	soggiorno studio	parquet	legno		Intonaco / pittura
s6	bagno	ceramica		ceramica	Intonaco / pittura
s7	scala intetrna	parquet	legno		Intonaco / pittura
s8	deposito	ceramica		ceramica	Intonaco / pittura
s9	intercapedine	cemento			cemento / poroton

soffitto	infissi esterni	infissi interni
----------	--------------------	--------------------

Seminterrato

s1	giardino			
s2	autorimessa	cemento	ferro	
s3	scala esterna			
s4	porticato	intonaco / pittura		
s5	soggiorno studio	intonaco / pittura	legno	legno
s6	bagno	intonaco / pittura	legno	legno
s7	scala intetrna	intonaco / pittura		
s8	deposito	intonaco / pittura		legno
s9	intercapedine	cemento		

foto

Seminterrato

s1	giardino	Foto 01 / 27
s2	autorimessa	Foto 02
s3	scala esterna	Foto 03
s4	porticato	Foto 04
s5	soggiorno studio	Foto 05
s6	bagno	Foto 06
s7	scala intetrna	Foto 07
s8	deposito	Foto 08
s9	intercapedine	Foto 09

		Pavimento	battiscopa	rivestimento	pareti
<u>Piano terra</u>					
t1	giardino	ceramica / ghiaia	ceramica		
t2	soggiorno pranzo	parquet	legno		intocano / pittura
t3	scala interna	parquet	legno		intocano / pittura
t4	cucina	ceramica		ceramica	intocano / pittura
t5	bagno	ceramica		ceramica	intocano / pittura
t6	balcone	ceramica	ceramica		intocano / pittura
t7	porticato	ceramica	ceramica		intocano / pittura

		soffitto	infissi esterni	infissi interni
<u>Piano terra</u>				
t1	giardino			
t2	soggiorno pranzo	intocano / pittura	legno	
t3	scala interna	intocano / pittura	legno	
t4	cucina	intocano / pittura	legno	legno
t5	bagno	intocano / pittura	legno	legno
t6	balcone	intocano / pittura		
t7	porticato	intocano / pittura		

		foto
<u>Piano terra</u>		
t1	giardino	Foto 10 / 22 28 / 29
t2	soggiorno pranzo	Foto 11
t3	scala interna	Foto 07
t4	cucina	Foto 12
t5	bagno	
t6	balcone	Foto 13
t7	porticato	Foto 14

Pavimento	battiscopa	rivestimento	pareti
-----------	------------	--------------	--------

Piano primo

p1	camera da letto	parquet	legno		intocano / pittura
p2	camera da letto	parquet	legno		intocano / pittura
p3	camera da letto	parquet	legno		intocano / pittura
p4	bagno	ceramica		ceramica	intocano / pittura
p5	bagno	ceramica		ceramica	intocano / pittura
p6	disimpegno	parquet	legno		intocano / pittura
p7	balcone	ceramica	ceramica		intocano / pittura
p8	balcone	ceramica	ceramica		intocano / pittura

soffitto	infissi esterni	infissi interni
----------	--------------------	--------------------

Piano primo

p1	camera da letto	intocano / pittura	legno	legno
p2	camera da letto	intocano / pittura	legno	legno
p3	camera da letto	intocano / pittura	legno	legno
p4	bagno	intocano / pittura	legno	legno
p5	bagno	intocano / pittura	legno	legno
p6	disimpegno	intocano / pittura		
p7	balcone	intocano / pittura		
p8	balcone	intocano / pittura		

foto

Piano primo

p1	camera da letto	Foto 15
p2	camera da letto	Foto 16
p3	camera da letto	Foto 17
p4	bagno	Foto 18
p5	bagno	Foto 19
p6	disimpegno	
p7	balcone	Foto 20
p8	balcone	

	pareti	manto copertura	ringhiere	recinzioni
<u>Superfici esterne</u>	intonaco / pittura	tegole laterizio	ferro	peperino / ferro

rivestimenti

<u>Superfici esterne</u>	laterizio
---------------------------------	-----------

foto

<u>Superfici esterne</u>	Foto 21 / 23
	Foto 24 / 25
	Foto 26

8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e descrizione atto di pignoramento.

La descrizione contenuta nel pignoramento coincide con descrizione attuale.

Descrizione pignoramento

Immobile in Viterbo

Catasto Fabbricati

Foglio 196

Particella 1041

Subalterno 4

Abitazione in villini

Consistenza 10 vani

Via Tullio Cima, 33

Descrizione attuale

Immobile in Viterbo

Catasto fabbricati

Foglio 196

Particella 1041

Subalterno 4

Abitazione in villini

Consistenza 10 vani

via Tullio Cima, 33

9. Corrispondenza tra descrizione titolo di provenienza, planimetria catastale, stato attuale.

Gli esecutati hanno acquisito il diritto di proprietà a seguito di compravendita Rep 72309 del 10/12/2002 Notaio Luigi Orzi.

La descrizione del bene desumibile dall'atto è la seguente.

Porzione di fabbricato ad uso abitativo sito in Comune di Viterbo, Strada Roncone SN Lotto 19 composta da due autorimesse, portico e giardino al piano seminterrato; soggiorno, cucina, bagno, portico, balcone e giardino al piano terreno e da tre camere da letto, disimpegno, due bagni e due balconi al piano primo, il tutto confinante con strada di lottizzazione, aree a verde pubblico, restante proprietà venditrice.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati nel foglio 196, con la particella 1041, subalterno 3, categoria A/2, classe 2°, vani 8 (otto), rendita catastale Euro 888,31.

Si evidenzia che la toponomastica indicata sul titolo di provenienza è stata variata con la realizzazione della viabilità di piano di lottizzazione, passando da "strada Roncone" a via "Tullio Cima". La variazione toponomastica non incide sulla identificazione dell'immobile resa inequivocabile dai dati, mappe e planimetrie catastali.

Per quanto riguarda le corrispondenze, bisogna distinguere tra immobile e giardino.

9.1. Immobile.

- a. La planimetria catastale non corrisponde alla descrizione del titolo di provenienza in quanto quest'ultimo, al piano seminterrato, indica due autorimesse (coerentemente con la concessione edilizia 8120/2002) mentre la planimetria catastale indica una autorimessa ed un locale "taverna".

La descrizione rilevata dall'atto di compravendita coincide con quella autorizzata dalla concessione 8120/2002.

Nello stato di fatto il piano seminterrato è utilizzato come soggiorno/studio.

Queste differenze sono rilevabili dalla Tavola 02 – Piano seminterrato.

Ne risulta quindi variata la destinazione d'uso.

- b. Ulteriore difformità è stata rilevata, al piano seminterrato, nella intercapedine.

La concessione 8120/2002 indica una intercapedine di ampiezza 0,80 metri, mentre nello stato attuale la stessa, nella parte posteriore dell'immobile, ha una ampiezza di 1,90 metri.

Resta di 0,80 metri tra seminterrato e seconda autorimessa.

La maggiore ampiezza, come evidenziato nella tavola 01, risulta da una traslazione di 1,10 metri della parte costruita verso la via Tullio Cima.

Queste differenze sono rilevabili dalla Tavola 01 – Confronto sagome.

La traslazione è comunque avvenuta all'interno della sagoma autorizzata e lascia distanze dai confini superiore a quella minima di 5 metri indicata in concessione 8120/2002.

- c. È stata rilevata una porta di accesso alla intercapedine dal piano seminterrato, un tramezzo con porta tra questo accesso ed il resto della intercapedine, una porta che mette in comunicazione l'intercapedine con il giardino che apre sulla via Tullio Cima. Queste differenze sono rilevabili dalla Tavola 02 – Piano seminterrato.
- d. L'ampiezza dell'autorimessa a lato del seminterrato è pari a 3,80 metri e risulta inferiore tanto a quella indicata dalla concessione 8120/2002 (4,25 metri) quanto a quella rilevabile dalla planimetria catastale (4,25 metri).
Questa differenza è rilevabile dalla Tavola 02 – Piano seminterrato.
- e. La posizione della scala che mette in comunicazione il giardino che affaccia sulla via Tullio Cima nello stato attuale è diversa da quella indicata dalla concessione 8120/2002. Mentre quest'ultima ubicava la scala in posizione centrale del giardino, nello stato attuale la stessa si trova addossata al muro di confine con la proprietà limitrofa.
Questa differenza è rilevabile dalla Tavola 02 – Piano seminterrato.
- f. I volumi costruiti del piano seminterrato, terra e primo risultano conformi alla concessione 8120/2002.
Questo si rileva dalla Tavola 03 – Piano Terra e Tavola 04 – Piano Primo.
- g. La distribuzione interna del piano terra e del piano primo, nello stato attuale, risultano conformi alla concessione 8120/2002 ed alla planimetria catastale.
Questo si rileva dalla Tavola 03 – Piano Terra e Tavola 04 – Piano Primo.

9.2. Giardini.

- a. Il giardino che affaccia sulla via Tullio Cima, nello stato attuale, risulta difforme alla concessione 8120/2002 in conseguenza della diversa posizione della scala esterna di collegamento tra giardino del piano seminterrato e giardino del piano terra.
Questa differenza è rilevabile dalla Tavola 02 – Piano seminterrato.
- b. Il giardino posto al livello del piano terra risulta difforme tanto alla concessione 8120/2002 quanto alla planimetria catastale.
Ciò è dovuto alla presenza, immediatamente oltre il limite della proprietà, di un manufatto dell'acquedotto comunale che, come può rilevarsi dalla foto che segue, risale al 1923.



Tanto il progetto di concessione quanto la planimetria catastale hanno ignorato la presenza del manufatto che, invece, è stato salvaguardato modificando il percorso del muro di recinzione.

Questa differenza è rilevabile dalla Tavola 03 – Piano terra.

10. Verifica inclusioni porzioni aliene.

Come illustrato nel precedente punto 9, il confine catastale e quello reale non coincidono.

La mappa catastale non riporta il manufatto dell'acquedotto comunale la cui presenza ha comportato l'adeguamento del confine del giardino dell'immobile pignorato.

Si deve inoltre osservare che la visura catastale attuale dell'immobile Catasto Fabbricati foglio 196 particella 1041 sub 4 indica:

“Mappali terreni correlati: foglio 196 particella 1041”

e la visura attuale dell'immobile Catasto Terreni foglio 196 particella 1041 (Allegato 33) indica:

“Ente Urbano – Mappali fabbricati correlati Sez. Urbana Foglio 196 particella 1041”.

Esso comprende i giardini delle tre unità immobiliari identificate con le particelle 1041 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

L'atto di compravendita (Allegato 05) individua l'immobile che segue:

“Porzione di fabbricato ad uso abitativo sito in Comune di Viterbo, Strada Roncone SNC al lotto 19, composto da due autorimesse, portico e giardino al piano seminterrato, soggiorno, cucina, bagno, portico, balcone e giardino al piano terreno e da tre camere da letto, disimpegno, due bagni e due balconi al piano primo, il tutto confinante con strada di lottizzazione, aree a verde pubblico, restante proprietà società venditrice”.

L'atto di compravendita, acquisito in copia conforme all'originale dall'Archivio Notarile di Viterbo, non ha allegato le planimetrie.

La consistenza delle superfici a giardino è rilevabile solo dalla planimetria catastale che, come detto, non coincide con lo stato di fatto.

Si deve infine osservare che l'autorimessa interrata del giardino piano seminterrato, ha una larghezza inferiore a quella indicata dal progetto di concessione e dalla planimetria catastale, con la conseguenza che il confine reale con la particella 1042 sembra spostato di 0,45 metri all'interno della particella 1041.

In conclusione, con riferimento al terreno Catasto Terreni Foglio 196 particella 1041 – Ente Urbano:

- a. i confini reali della particella 1041 nello stato attuale sono difformi dai confini catastali per la presenza di un manufatto di acquedotto risalente al 1923 e circostante area di rispetto, non riportati in mappa, che invade il giardino dell'immobile oggetto di procedura;
- b. il confine reale con la limitrofa particella 1042 Catasto Terreni Foglio 196 risulta traslato verso l'interno della particella 1041 di 0,45 metri, fatto questo che comporta non solo la rettifica del confine ma anche la variazione della consistenza del locale autorimessa.

Le problematiche appena rilevate rendono necessario:

- c. il riallineamento dei confini reali con quelli catastali
- d. l'accettazione dei confini reali da parte delle proprietà interessate (CF F196 Particella 1041 sub. 4, CF F196 Particella 1042 sub. 1, CT F196 Particella 1078 che risulta di proprietà del Comune di Viterbo) con atto notarile previo frazionamento, riallineamento dei confini, correzione della mappa.

11. Rapporti tra il bene oggetto di pignoramento e immobili dai quali deriva.

L'immobile pignorato comprende una parte edificata e due giardini.

La parte edificata è di nuova costruzione ed è costituita da tre unità immobiliari in adiacenza, ognuna delle quali individuata da specifico catastale.

Non deriva da precedenti immobili di maggiori dimensioni.

12. Necessità di apportare variazioni catastali.

È necessario procedere alla rettifica dei confini e variazione della consistenza del locale autorimessa con atto notarile e, quindi, procedere alle rettifiche catastali.

13. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

L'immobile è collocato in un'area che il PRG definisce C7 – area residenziale semintensiva media.

Il titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Viterbo (concessione edilizia 8120/2002) prevede per l'immobile la destinazione residenziale.

14. Conformità edilizia ed agibilità.

L'immobile oggetto di procedura è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 7173 del 27/02/2001 (pratica edilizia 164/99) e della concessione di variante 8120 del 13/11/2002 (pratica edilizia 195/02).

Lo stato legittimo dell'immobile coincide con quanto definito dalla concessione in variante 8120 del 13/11/2002 pratica edilizia 195/2002.

La Tavola 01 – Sagome d'ingombro di seguito esposta, riporta il confronto tra contenuti della concessione 8120/2002 e stato attuale.

Le sagome di ingombro del piano seminterrato coincidono per la parte abitabile mentre differiscono per la parte esterna contro terra.

La sagoma massima dello stato attuale è comunque contenuta all'interno della sagoma massima individuata nella concessione 8120/2002.

Le sagome di ingombro del piano terra e del primo piano coincidono.

Seguono quindi le Tavole 02 - Seminterrato, Tavola 03 – Piano terra e Tavola 04 - Piano Primo che contengono il confronto tra le planimetrie e destinazioni autorizzate (concessione 8120/2002), le planimetrie e destinazioni catastali e lo stato di fatto.

Non risulta tra gli atti resi disponibili dal Comune di Viterbo la dichiarazione di agibilità.

Dovrà quindi essere presentata SCIA secondo le indicazioni e procedure di cui al DPR 380/2001 Art. 24.

La ritardata presentazione comporta l'applicazione di una sanzione minima di euro 77,00 e massima di euro 464,00.

A corredo della SCIA per richiesta agibilità, deve essere prodotta la seguente documentazione:

a) attestazione di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto autorizzato (concessione 195/2002);

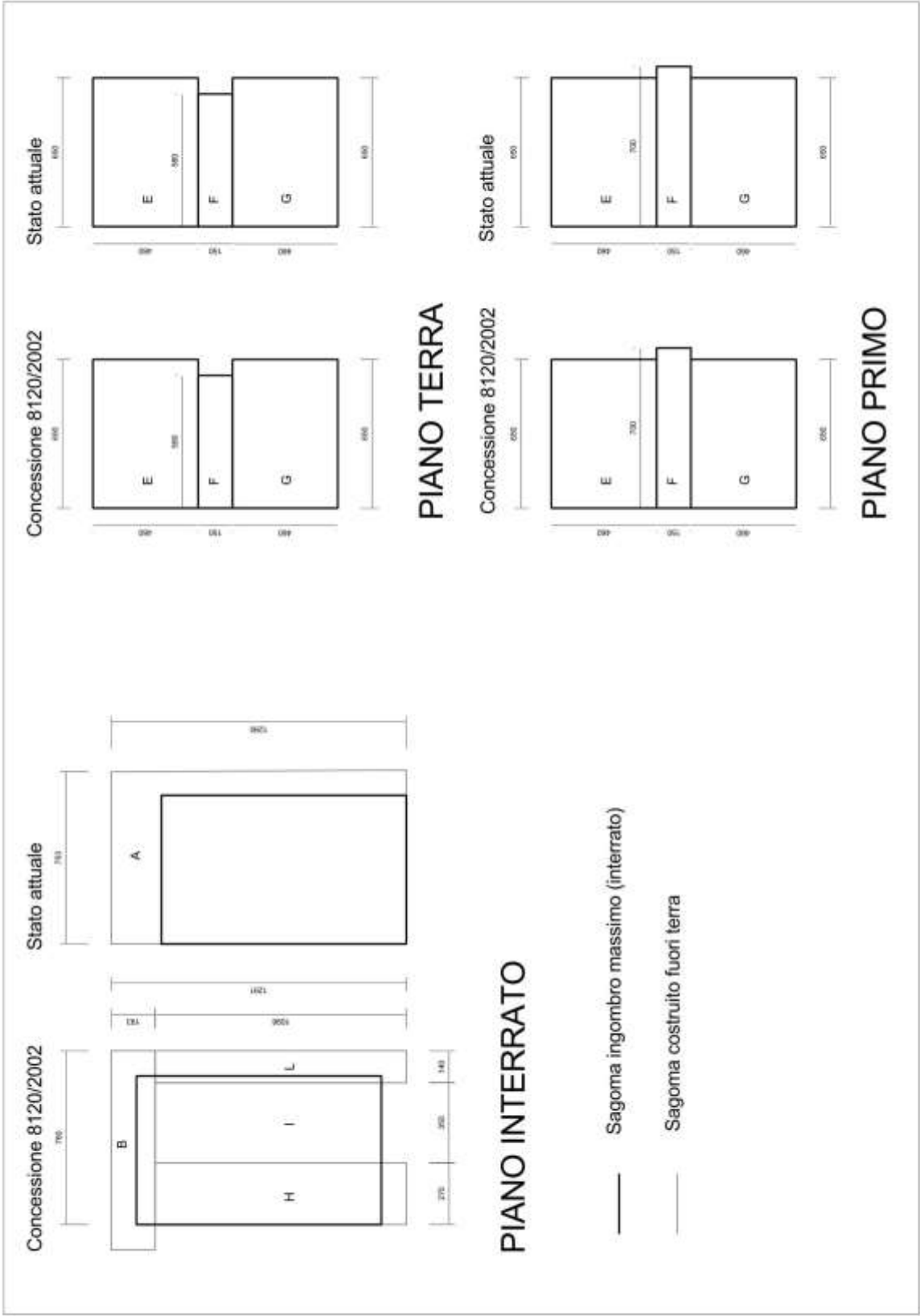
b) certificato di collaudo statico;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;

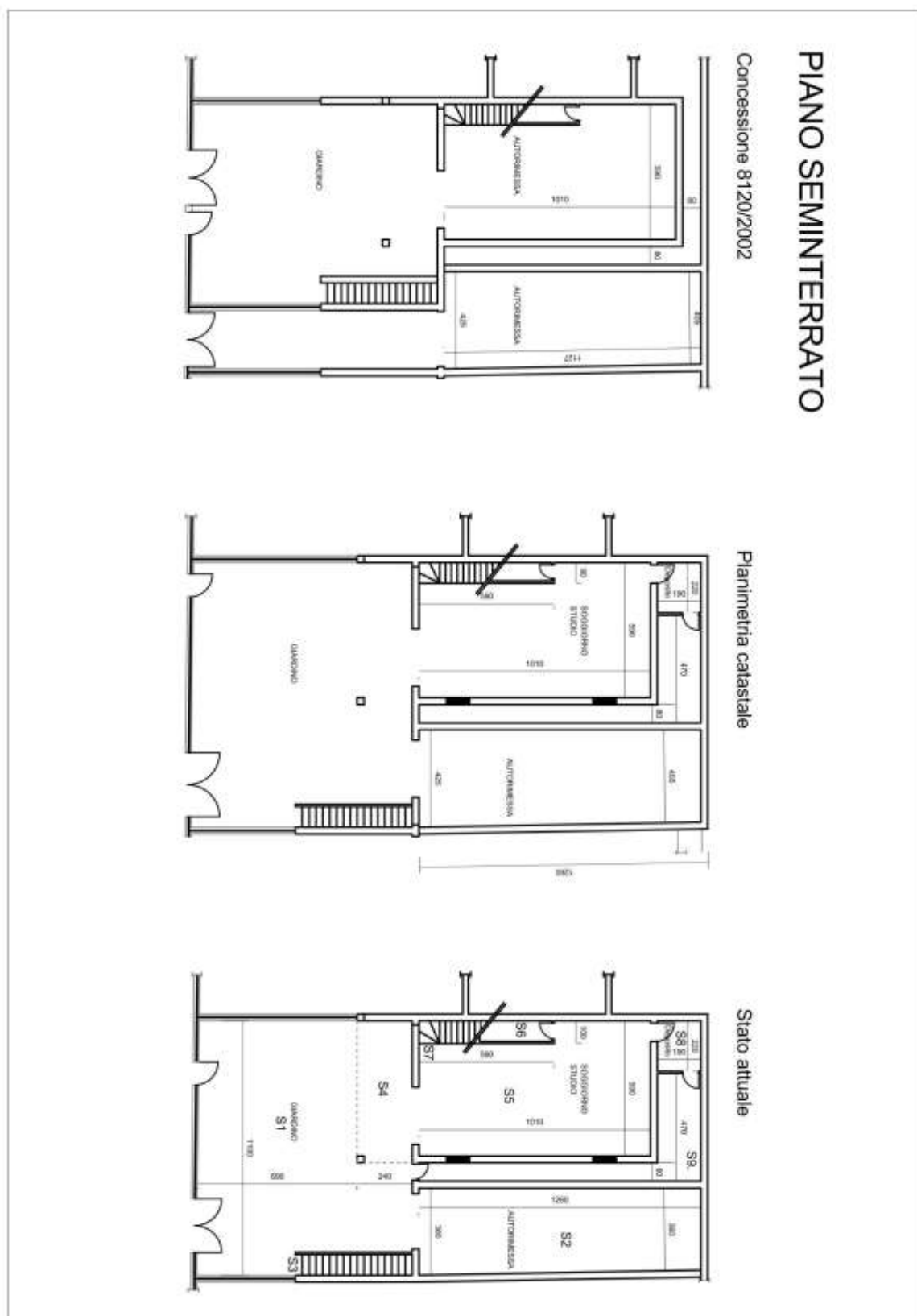
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione di conformità degli impianti installati (elettrico, riscaldamento, gas) che attesta la conformità degli stessi alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente.

Tavola 01 Sagome ingombro
Confronto Concessione 8120/2002, stato attuale



Confronto Concessione 8120/2002, planimetria catastale, stato attuale



a.

Tavola 03 Piano terra

Confronto Concessione 8120/2002, planimetria catastale, stato attuale

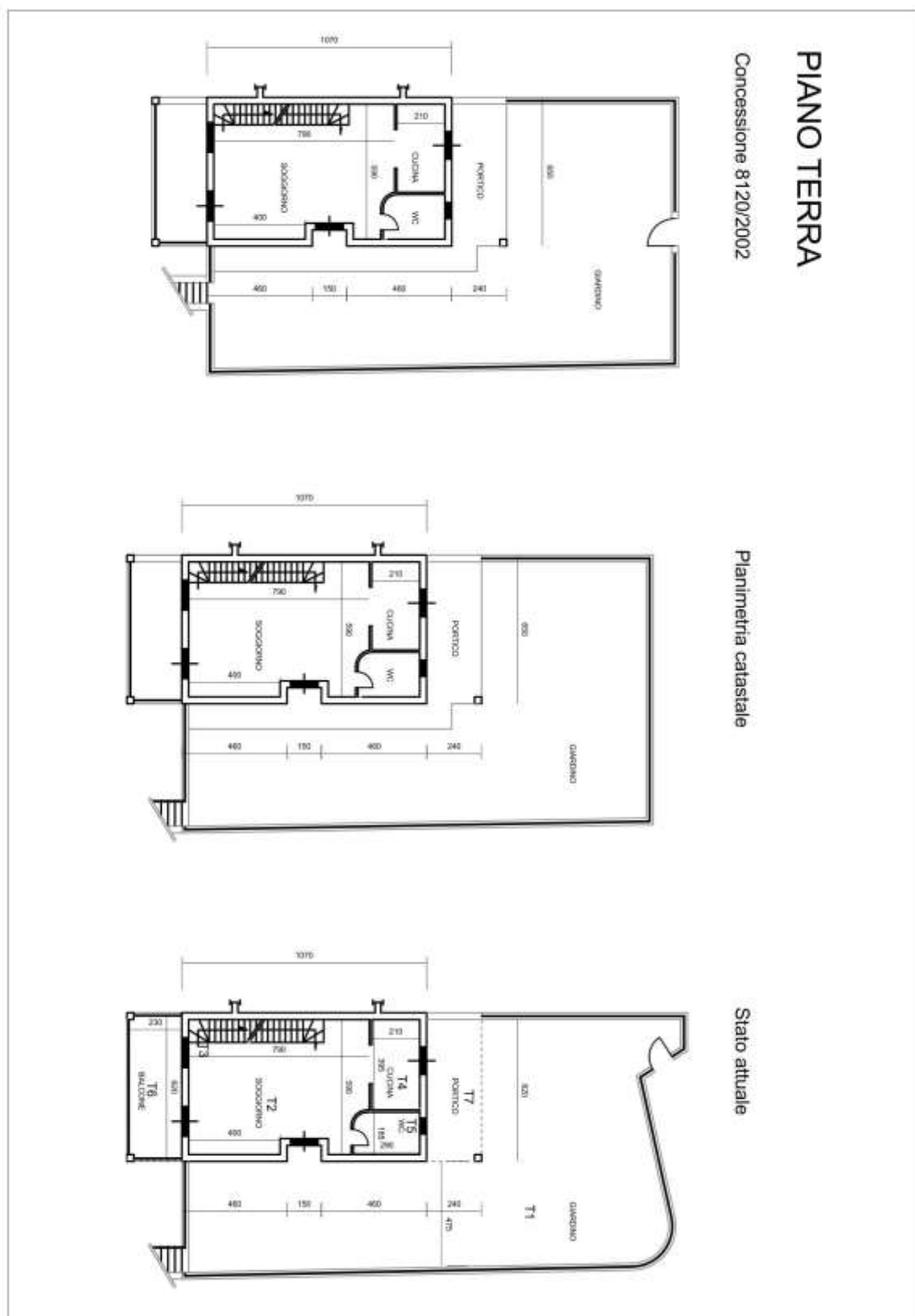


Tavola 04 Piano primo

Confronto Concessione 8120/2002, planimetria catastale, stato attuale



14.1. Piano seminterrato

- a. Come si evince dal confronto tra le tre diverse planimetrie, sono rilevabili le seguenti difformità:
- i. una intercapedine di maggiore profondità;
 - ii. una minore ampiezza dell'autorimessa interrata (attuale 3,80 metri) rispetto alla concessione 8120/2002 (4,25 metri) ed alla planimetria catastale (4,25 metri);
 - iii. una apertura con porta della intercapedine sul giardino;
 - iv. spostamento della scala di accesso dal giardino piano seminterrato al giardino piano terra da una posizione centrale in posizione a ridosso del muro di confine con la proprietà limitrofa.

In merito alla prima difformità, la maggiore profondità risulta da una traslazione della parte edificata rispetto al muro controterra.

L'elaborato grafico della concessione 8021/2002 indica infatti una profondità complessiva, del costruito, pari a 12,91 metri (vedi sagoma di concessione punto 1.a pagina 2) pari alla profondità totale del costruito nello stato attuale.

La distanza dell'edificio dal fronte strada risulta di 9,30 metri dal prospetto e di 6,90 dal filo esterno del portico, superiore alla distanza di 5 metri indicata nella concessione 8120/2002.

La seconda difformità riduce la consistenza dell'autorimessa.

La terza e quarta difformità modificano il prospetto del piano interrato.

Queste difformità, realizzate in fase di costruzione dell'immobile, avrebbero dovuto essere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi del D.P.R. 380 Articolo 22 comma 2:

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire...

L'assenza, a fronte di varianti al permesso di costruire, della SCIA di cui all'art. 22 è regolata dal successivo articolo 37:

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

- b. È stata rilevata la realizzazione di un piccolo deposito all'interno dell'intercapedine previa realizzazione di una apertura che collega piano interrato ed intercapedine, un tramezzo di delimitazione di una porzione di intercapedine con porta di accesso alla restante parte di intercapedine.

È stato così ricavato un ambiente destinato a deposito della superficie di $1,90 \times 2,2 = 4,18$ metri quadrati.

La difformità non costituisce variazione essenziale al permesso di costruire (DPR 380 art. 32) in quanto:

- i. la variazione della destinazione d'uso non comporta variazione degli standards urbanistici;
- ii. non c'è stato aumento di cubatura e di superficie di solaio rispetto al progetto approvato;
- iii. non ha comportato modifiche dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato;
- iv. non ha mutato le caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- v. non ha comportato violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica;
- vi. riguarda un volume tecnico.

Questa difformità avrebbe dovuto essere soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi del D.P.R. 380 Articolo 22 comma 2bis:

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale

- c. È stata rilevata la variata destinazione d'uso del piano seminterrato, prevista in concessione 8120/2002 "Autorimessa" e, allo stato attuale, "Taverna" e comunque locale residenziale.

Si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia per il quale non è previsto il rilascio del permesso di costruire (DPR 308 Art. 10) in quanto:

- i. non ha comportato modifiche della volumetria complessiva;
- ii. pur trattandosi di una variazione di destinazione d'uso, l'immobile non si trova in zona A;
- iii. non ha comportato modifiche della sagoma e dei prospetti;
- iv. l'immobile non è sottoposto a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali.

L'intervento è quindi soggetto a SCIA, secondo quanto previsto dal DPR 380 Art. 22 comma 1 lettera c:

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

a)

b)

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c.

Si deve inoltre considerare che la variazione di destinazione d'uso realizzata non costituisce Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (DPR 380 Art. 23 ter) né Variazione essenziale al permesso di costruire (DPR 380 Art. 32).

- d. Le difformità rilevate, illustrate nei punti che precedono, sono sanabili secondo le previsioni del DPR 380 Art. 37 comma 4:

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Le difformità rilevate non presentano aspetti in conflitto con la normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento né con la normativa urbanistica ed edilizia attualmente vigente.

Infatti:

- i. non implicano variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, legati al numero di abitanti;
- ii. non comportano aumento di cubatura o della superficie di solaio rispetto al progetto approvato (concessione 8120/2002);
- iii. non hanno comportato modifiche dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato e della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- iv. non hanno comportato mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, mantenendo per l'immobile nel complesso la destinazione residenziale consentita;
- v. non hanno comportato opere strutturali diverse da quelle del progetto autorizzato;
- vi. non hanno comportato variazioni che incidono sul parere positivo rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici (prot. 24496 del 19/2/2001) ed idrogeologico rilasciato dalla Provincia di Viterbo (prot. 30554 del 2/8/2002).

La sanatoria delle difformità comporta il pagamento di una sanzione il cui importo massimo è di euro 5.164,00.

15. Istanze di condono.

Risulta agli atti una istanza di sanatoria di illeciti edilizi depositata il 10/12/2004 ed acquisita dal Comune di Viterbo – SUAEP il 17/12/2004 al nr di protocollo 0035848 1521 / 1-2.

Oggetto dell'istanza era la sanatoria della variazione di destinazione d'uso del locale deposito ricavato nella intercapedine per il quale si è già relazionato al precedente punto 14.1 b.

Il 10/04/2007, con nota del Comune di Viterbo Settore 8 Urbanistica e Centro Storico prot. 0012809, è stata richiesta documentazione integrativa.

Il 23/10/2007, con nota del Comune di Viterbo Settore 8 Urbanistica e Centro Storico prot. 0037977, è stata sollecitata la consegna della documentazione chiesta con la nota del 10/04/2007.

Il 6/05/2011, con nota del Comune di Viterbo Settore 8 Urbanistica e Centro Storico prot. 0017496, è stata intimata la consegna, entro il termine perentorio di 60 giorni, della documentazione chiesta con la nota del 10/04/2007, pena l'avvio della procedura di reiezione della istanza di sanatoria.

Dalla documentazione resa disponibile dal Comune di Viterbo non risulta che la documentazione più volte chiesta sia stata consegnata.

L'istanza deve quindi intendersi respinta.

16. Gravami per censo, livello, usi civici.

L'immobile oggetto di procedura è una unità immobiliare abitativa.

17. Spese fisse di gestione, manutenzione, condominiali.

L'unità immobiliare non appartiene ad un condominio.

L'immobile non manifesta necessità di manutenzione straordinaria.

18. Suddivisione in lotti.

L'immobile non è suddivisibile in lotti.

19. Pignoramento per intero o per quote.

L'immobile è pignorato per intero.

20. Occupanti l'immobile.

L'immobile è occupato dalla famiglia degli esecutati per i quali costituisce abitazione principale.

In Allegato 30 stato di famiglia e residenza.

21. Valore locativo di immobile non occupato dall'esecutato.

L'immobile è occupato dalla famiglia degli esecutati per i quali costituisce abitazione principale.

22. Immobile assegnato al coniuge separato.

Gli esecutati sono coniugi conviventi.

23. Vincoli artistici, storici,

Non sono stati rilevati vincoli sull'immobile.

L'area sulla quale sorge l'immobile è soggetta a tutela ambientale e vincolo idrogeologico.

In merito alla realizzazione dell'intervento hanno rilasciato parere favorevole il Ministero dei Beni Ambientali e Culturali e la Provincia di Viterbo (Allegato 32).

24. Valore dell'immobile.

La determinazione del valore dell'immobile è condotta valutando preliminarmente il peso delle diverse componenti: superficie dei vani principali e superficie dei vani accessori quindi applicando alla superficie commerciale così determinata il prezzo di mercato al metro quadrato determinato dal confronto di più criteri, come successivamente illustrato.

24.1. Superficie commerciale.

L superficie commerciale è determinata seguendo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Secondo queste istruzioni la superficie commerciale di un immobile è data da:

$$\begin{array}{c} \text{superficie vani principali ed accessori diretti} \\ + \\ \text{superficie delle pertinenze esclusive} \\ \text{distinte in} \\ \begin{array}{cc} \text{pertinenze esclusive} & \text{pertinenze esclusive} \\ \text{di ornamento:} & \text{a servizio dell'unità:} \\ \text{balconi} & \text{autorimesse} \\ \text{terrazze} & \text{depositi} \\ \text{portici} & \\ \text{giardini} & \end{array} \end{array}$$

Le pertinenze si distinguono inoltre in:

- comunicanti con i vani principali ed accessori diretti
- non comunicanti con i vani principali ed accessori diretti.

Le superfici vengono valutate:

- unità principale superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne fino ad uno spessore di 50 cm, valutate al 50% dello spessore se di separazione con una unità immobiliare limitrofa
- scale interne una sola volta nella proiezione verticale
- balconi e terrazze fino al loro contorno esterno
- giardini fino al confine della proprietà o, se questa è delimitata da un muro di confine, fino alla mezzeria dello stesso
- autorimesse
e depositi fino al lordo delle murature esterne fino ad uno spessore di 50 cm, valutate al 50% dello spessore se di separazione con una unità immobiliare limitrofa

Le superfici determinate come sopra illustrato concorrono a formare la superficie commerciale dell'immobile con l'applicazione, ad ognuna di esse, di un coefficiente di omogeneizzazione pari a:

- unità principale 100%
- accessori diretti 100%
- scale interne 100%
- balconi e terrazze
comunicanti 30% fino a 25 mq, 10% per la parte eccedente i 25 mq

- balconi e terrazze
non comunicanti 15% fino a 25 mq, 5% per la parte eccedente i 25 mq
- giardini 10% fino al quintuplo della superficie di vani principali ed accessori diretti
2% per la quota eccedente il suddetto limite
- autorimesse
e depositi
comunicanti 50% della superficie lorda
non comunicanti 25% della superficie lorda

Il calcolo della superficie commerciale è inoltre condotto con riferimento allo stato attuale (piano interrato con destinazione residenziale - richiesta di sanatoria), e nella ipotesi di piano interrato con destinazione autorimessa (ripristino della originaria destinazione).

Questo al fine di determinare il probabile incremento del valore commerciale dell'immobile quale indicazione utile al perseguimento di una delle due ipotesi.

Le superfici sono determinate sulla base della consistenza attuale.

Seminterrato

Vano	mq	coeff.	Superficie omogenizzata
S1 – Giardino	86,70	10%	8,70
S2 – Autorimessa	52,00	25%	13,00
S3 – scala esterna	5,90	10%	0,60
S4 - Portico	15,25	30%	4,60
S5 - Soggiorno studio	61,00	100%	61,00
S6 - Bagno	3,70	100%	3,70
S8 – Deposito	5,40	50%	2,70
S9 – Intercapedine	20,70	0%	<u>0,00</u>
Totale superficie Seminterrato			94,30

Piano terra

Vano	mq	coeff.	Superficie omogenizzata
T1 – Giardino	150,00	10%	15,00
T2 - Soggiorno studio	42,50	100%	42,50
T3 - Scala interna	7,00	100%	7,00
T4 - Cucina	10,30	100%	10,30
T5 - Bagno	7,30	100%	7,30
T6 - Balcone	15,60	30%	4,70
T7 - Portico	15,25	30%	<u>4,60</u>
Totale superficie Piano terra			91,40

Piano primo

Vano	mq	coeff.	Superficie omogenizzata
P1 – Letto	22,50	100%	22,50
P2 - Letto	12,80	100%	12,80
P3 - Letto	15,40	100%	15,40
P4 - Bagno	5,40	100%	5,40
P5 - Bagno	5,50	100%	5,50
P6 - Disimpegno	3,40	100%	3,40
P7 - Balcone	9,10	30%	2,70
P8 - Balcone	9,10	30%	<u>2,70</u>
Totale superficie			
Piano primo			70,40

Totale superficie**Immobile****256,10**

La superficie commerciale dell'immobile è quindi pari a 256,00 metri quadrati nel caso di piano seminterrato residenziale.

Il ripristino del seminterrato ad autorimessa comporta una riduzione del 50% della superficie commerciale del locale S5 che passa da 61,00 a 30,50 metri quadrati.

In questo secondo caso la superficie commerciale dell'immobile scende a 225,00 metri quadrati.

La valutazione del valore attuale dell'immobile è comunque condotta con riferimento a questa superficie in quanto, nonostante la variata destinazione d'uso, l'ambiente seminterrato non presenta le caratteristiche di pregio delle superfici residenziali.

24.2. Valori di mercato.

L'Allegato 34 contiene la documentazione utilizzata per la formulazione delle considerazioni che seguono.

A. Una prima fonte del valore di mercato è costituita dalla banca dati dell'osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per l'immobile in questione, considerata la posizione e lo stato di conservazione, indica un valore compreso tra 1.300,00 e 1.900,00 €/mq

È stato quindi utilizzato un software On Line del Borsino Immobiliare che, sulla base delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ha fornito i tre valori:

	minimo	medio	massimo
€	256.44,00	330.614,00	404.781,00

B. È stata quindi svolta una ricerca presso le agenzie immobiliari del territorio di immobili di caratteristiche analoghe: abitazioni in villa o villino, categoria A7 con giardino ed autorimessa.

La tabella che segue riporta i risultati con evidenza delle principali caratteristiche. Non è stato possibile individuare una proposta di vendita di immobile analoga in posizione semi periferica.

La ricerca ha fornito proposte di immobili di analoghe caratteristiche costruttive ma diversa ubicazione.

	Abitazioni civili - residenziale			
	min	max	media	coefficiente
Centro storico	850	1 300	1 075	0,93
Semicentrale	900	1 400	1 150	1,00
Periferica Bagnaia	800	1 200	1 000	0,87
Suburbana San Martino	800	1 200	1 000	0,87
Extraurbana agricola	800	1 100	950	0,83

I valori rilevati sono riferiti ad ambiti territoriali diversi, per ubicazione, pregio e dotazione di servizi.

Utilizzando il valore medio delle abitazioni civili per le diverse zone indicato da OMI, è stato determinato un coefficiente correttivo che pone come base di riferimento la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di procedura.

		Quotazioni OMI		Locali	Proposta Agenzia			Zona	Coefficiente correttivo	€/mq Omogenizzato	
		min	max		Sup.						
		€/mq	€/mq		mq	€	€/mq				
2	Strada Fagiano	1 000	1 200		10	300	300 000	1 000	extraurbano zona agricola	0,83	1.200,00
3	Bagnaia viale Fiume	1 200	1 700		5	220	360 000	1 636	periferico Bagnaia	0,87	1.880,00
4	Pian di San Martino	1 000	1 200		8	270	229 000	848	extraurbano zona agricola	0,83	1.021,00
5	Via Legaccia	1 000	1 200		14	450	379 000	842	extraurbano zona agricola	0,83	1.014,00
6	San Martino via del Colle	1 300	1 700		9	255	220 000	863	Suburbana San Martino – da ristrutturare	0,87	991,00
7	Viterbo Buon Respiro	1 600	2 300		12	450	850 000	1 889	Suburbana San Martino	0,87	2.170,00
8	La quercia via Pincio	1 200	1 700		6	190	209 000	1 100	periferico Bagnaia	0,87	1.264,00
9	San Martino	1 300	1 700		4	120	229 000	1 908	Suburbana San Martino	0,87	2.190,00

Valori rilevati da Agenzie Immobiliari del territorio

		Locali	Sup.	€	€/mq	Zona	€/mq
			mq				omogenizzato
10	Strada Romana VT	13	319	231 235	725	Extraurbano zona agricola	873,00
11	Strada Ellera VT	9,5	275	360 000	1 309	Periferico Viterbo	1.309,00
12	Strada Due Casali VT	12	345	483 000	1 400	Extraurbana zona agricola	1.685,00
13	Strada San Cataldo VT	10	269	342 000	1 271	Extraurbana zona agricola	1.530,00
14	Strada Sammartinese 30a	7,5	204	481 450	2 360	Periferico Viterbo	2.360,00

Valori dedotti dal database delle Aste Giudiziarie in corso presso il Tribunale di Viterbo

È stato inoltre rilevato l'andamento del mercato immobiliare nel comune di Viterbo nel corso dell'ultimo anno.

Le vendite risultano in flessione del 18% rispetto al 2019.

L'offerta di ville e villini è del 6% sul totale.

I tempi medi di permanenza dell'offerta di ville e villini di superficie superiore a 145 mq è superiore a 130 giorni.

Questo comporta che i valori di realizzo sono significativamente diversi da quelli proposti.

Dai valori rilevati dalle Agenzie Immobiliari, il valore medio di riferimento al metro quadrato è:

€/mq 1.000,00 in zona extraurbana agricola

€/mq 2.000,00 in zona periferica ed extraurbana

I valori medi di stima rilevati dalle perizie di immobili all'Asta Giudiziaria sono superiori:

€/mq 1.500,00 in zona extraurbana agricola

€/mq 2.300,00 in zona periferica ed extraurbana

I valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'immobile oggetto di procedura minimo e massimo, sono:

€/mq 1.300,00 minimo

€/mq 1.900,00 massimo

L'immobile oggetto di procedura è ubicato nel quadrante di città nel quale il valore degli immobili risulta più elevato della media.

Il valore rilevato (zona extraurbana e suburbana Sammartinese) varia da €/mq 2.170,00 ad €/mq 2.360,00.

Considerato che i valori rilevati corrispondono alla prima richiesta di agenzia e che, quindi, subiscono una riduzione in fase di trattativa finale, il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di procedura può essere considerato pari ad €/mq 2.000,00.

In considerazione di quanto sopra, il valore dell'immobile è determinato come segue.

Superficie commerciale dell'immobile	mq	225,00
Valore al metro quadro	€/mq	2.000,00
Valore dell'immobile	€/mq	450.000,00

A detrarre:

Sanzioni per la sanatoria delle non conformità edilizie e SCIA agibilità	€	6.000,00
Spese tecniche per pratiche di sanatoria, agibilità, rettifica confini	€	10.000,00
Spese notarili atto di ridefinizione dei confini delle proprietà	€	4.000,00
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto – 5,00%	€	19.125,00
Stato d'uso e manutenzione – 5,00 %	€	19.125,00
Valore immobile al netto delle riduzioni esposte	€	391.750,00

25. Prospettive di utile collocamento del bene sul mercato.

L'immobile ha buone prospettive di vendita in considerazione del pregio della zona ove è ubicato e dell'assenza di immobili di pari caratteristiche sul mercato immobiliare di Viterbo.

26. Adeguatezza del canone di locazione.

L'immobile è occupato dagli esecutati.