

TRIBUNALE DI VITERBO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.134/17

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei Beni Pignorati -
G.E. Dott. Geraci Antonino

- PARTE RICORRENTE (Creditore):

- CONTROPARTE (Debitore):

Esperto incaricato

Dott. Ing. Silvia Marchino

Via Teverina 66

01100 Viterbo (VT)

Tel: 0761/251239 --- 329/1586979

LOTTO: UNICO

All'Ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**
Tribunale di Viterbo
-Ufficio Esecuzioni immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 134/17

Su istanza della Società ***con sede in *** (frazione di Solignano) rappresentata e difesa dall'Avv. *** nei confronti del Sig. ***.

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Marchino Silvia nata a Orvieto (TR) il 16/08/1982, C.I. n. AS5814007, C.F. MRCSLV82M56G148P, P.IVA n. 02165370566 iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo sez. A (Laurea in Ingegneria Civile conseguita presso l'Università di Roma Sapienza) con il n. 972, domiciliato in Viterbo Strada Teverina 66 tel. 0761/251239---329/1586979

AVENDO RICEVUTO

dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Viterbo *dr.ssa Chiara Serafini* nomina di Consulente Tecnico di Ufficio relativamente all'istanza di cui in oggetto, in data 30 Novembre 2017 prestava giuramento di rito e

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto delle stime immobiliari con la precisazione di procedere alla stima degli immobili pignorati riportati nel N.C.E.U. al foglio 230, particella 141, sub. 2-3 , delle porzioni di terreno censite nel N.C.T. al foglio 230, particelle 438-481-482 siti in *** e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cpc.

Nella stessa occasione il G.E predisponendo al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) **verificchi**, 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 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 di vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la trascrizione 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 dei 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 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, decrive 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 gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dal'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 di 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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica**, se l'immobile 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove** il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 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 120 dal giuramento;**
- 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 le **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

- 30) depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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 rilevare 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) **allegghi** 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 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 allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **allegghi** alla relazione:
- a. planimetria del bene,
 - b. 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.

Esperto incaricato

Dott. Ing. Silvia Marchino

Via Teverina 66

01100 Viterbo (VT)

Tel: 0761/251239 --- 329/1586979

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISITA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in atti:

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;
- Atto di pignoramento del 18/04/2017;
- Istanza di vendita dei beni pignorati;
- Atto di intervento Agente della Riscossione della Agenzia delle Entrate contro *** del 09/08/2017;
- Atto di precetto del maggio 2016;
- Ricorso intervento (*** contro ***) del 29/06/2017;
- Decreto ingiuntivo del Marzo 2015 (*** contro ***, ***, ***, ***)
- Ricorso per decreto ingiuntivo del Febbraio 2015;
- Nota trascrizioni/iscrizioni;
- Ispezioni ipotecarie;
- Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale.

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 30 Novembre 2017, lo scrivente CTU, effettuava il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò procedeva all'inizio delle operazioni peritali effettuando la ricerca delle planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del territorio ed acquisendo gli atti di provenienza e le concessioni edilizie presso il Comune di Viterbo. Successivamente si fissava un sopralluogo per il giorno 19 Gennaio 2018 per prendere visione degli immobili oggetto di stima.

Nei termini fissati, il CTU si recava con il custode giudiziario Avv. Marco Prosperoni presso gli immobili ed il terreno adiacente oggetto di pignoramento (**All.1-Verbale di sopralluogo**) siti in Viterbo, ***.

Nella suddetta occasione è stato possibile prendere visione dell'immobile, dei fabbricati rurali e del relativo terreno adiacente, tutti interessati dalla esecuzione immobiliare procedendo ai rilievi metrici e fotografici.

Si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche dei beni immobili e dello stato dei terreni pignorati al fine di raccogliere tutti i dati necessari ed utili alla redazione della relazione di stima.

In seguito si procede a fornire esauriente risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1 (*verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.*)

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risultava completa e comprendere la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data **5 Luglio 2017**.

Quesito n.2 (*effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali identificativi dell'immobile*)

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire una esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate (**All.2-Visure storiche, All.3-Planimetrie catastali**).

Ad oggi l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Viterbo *** al piano T-1, risulta distinto al catasto del Comune di Viterbo come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
230	141	2	A/3	3	4 vani	64 m2	Euro 216,91
230	141	3	A/3	3	5,5 vani	138 m2	Euro 298,25

CATASTO TERRENI						
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito domenicale	Reddito Agrario
230	481	Fabbricato rurale	-	00 are 26 ca	-	-
230	482	Fabbricato rurale	-	00 are 19 ca	-	-
230	438	Uliveto	2	34 are 70 ca	Euro 10,75	Euro 5,38

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

Quesito n.3 (*consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio Ufficio pubblicità immobiliari verificando gli atti iscritti e trascritti*)

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti nella certificazione notarile (sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale) contenuta nel fascicolo di causa fino alla

data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare (18/04/2017). L'atto ante ventennio, acquisito e riportato in allegato è una donazione del Sig. *** accettata a ministero del Notaio Luigi Annibaldi del 30/01/1989 Rep. 23193, trascritta a Viterbo Reg. Part. 1500 – Reg. Gen. 1878 del 06/02/1989, a favore del Sig. ***. Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi al cespite oggetto di stima segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risulta dalla visura storica catastale.

PROPRIETA' ATTUALE:

*** nato a Viterbo il *** C.F. *** per la quota di 1/1.

La proprietà risulta attualmente distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al:

- **Foglio 230 mappale 141 subalterno 2**, ***, Piano T, Cat.A/3 Cl.3, Vani 4, sup. catastale mq 64, R.C.E. 216,91. (Risulta così distinto per costituzione del 20/05/1993 n.17350.1/1993)
- **Foglio 230 mappale 141 subalterno 3**, ***, piano T-1, Cat.A/3 Cl.3, Vani 5,5, sup. catastale mq 138, R.C.E. 298,25 (Risulta così distinto per variazione del 06/06/1995 protocollo n. 44287 per fusione veranda - pranzo soggiorno, e tale per costituzione del 20/05/1993 n. 17350.1/1993).

La proprietà risulta attualmente distinta al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al:

- **Foglio 230 mappale 438** are 34,70 R.D.E. 10,75 R.A.E. 5,38 (Risulta così distinto per tabella di variazione del 27/04/1989 protocollo n. 168535, per tipo mappale del 10/05/1995 n. 1190.1/1995 derivante dal mappale 429, tale per frazionamento del 07/05/1993 n. 21205.1/1993 del mappale 140, che deriva da frazionamento del 12/12/1988 n. 66170.1/1988 e da impianto meccanografico del 01/10/1971)
- **Foglio 230 mappale 481** are 00,26 fabbricato rurale (risulta così distinto per tabella i variazione del 27/04/1989 (Risulta così distinto per tabella di variazione del 27/04/1989 protocollo n. 168535, derivante dal mappale 438 vedi sopra)
- **Foglio 230 mappale 482** are 00,19 fabbricato rurale (risulta così distinto per tabella i variazione del 27/04/1989 (Risulta così distinto per tabella di variazione del 27/04/1989 protocollo n. 168535, derivante dal mappale 438 vedi sopra).

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (18/04/2017):

ATTO ANTE VENTENNIO

- Al Sig. *** la nuda proprietà della consistenza immobiliare in oggetto, all'epoca distinta con i mappali 140 e 141 del Foglio 230, è pervenuta per donazione accettata a ministero del Notaio Luigi Annibaldi del 30/01/1989 Rep. 23193, trascritta a Viterbo Reg. Part. 1500 – Reg. Gen. 1878 del 06/02/1989, dal Sig. ***, titolare della piena proprietà che si riserva l'usufrutto generale. Il Sig. ***, è deceduto il 10/10/2000 con riunione di usufrutto (n.105346.2/2000).

Quesito n.4 (*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*)

Si riportano di seguito in ordine cronologico le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli relative all'unità negoziale costituita dai beni oggetto di consulenza.

TRASCRIZIONI

- 1) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 3626, registro particolare n. 2886 presentata il 15/03/1990, atto unilaterale d'obbligo edilizio con atto del notaio Luigi Orzi del 23/02/1990 Rep. 36212;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 230, Particella 141;
a favore di: *** sede VITERBO (VT) C.F ***
contro: ***, nato a Viterbo il *** titolare della piena proprietà.
- 2) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 5845, registro particolare n. 4356 presentata il 04/05/2017, decreto di ammissione concordato preventivo con atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 28/01/2016 Rep. 5;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 230, Particella 141 sub 2-3 (abitazione di tipo economico ai piani terra e primo);
Unità negoziale immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 438 (terreno destinato ad uliveto);
Unità negoziale immobile 3: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 481 (fabbricato rurale);
Unità negoziale immobile 4: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 482 (fabbricato rurale);
a favore di: Massa dei creditori del concordato preventivo dell *** di *** e C.
contro: ***, nato a Viterbo il *** titolare della piena proprietà.
- 3) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 9338, registro particolare n. 6914 presentata il 05/07/2017, atto esecutivo e cautelare – verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Viterbo del 18/04/2017 Rep. 627;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 230, Particella 141 sub 2-3 (abitazione di tipo economico ai piani terra e primo);
Unità negoziale immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 438 (terreno destinato ad uliveto);
Unità negoziale immobile 3: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 481 (fabbricato rurale);
Unità negoziale immobile 4: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 482 (fabbricato rurale);
a favore di: *** con sede in *** C.F. *** per la quota di 1/1;
contro: ***, nato a Viterbo il *** titolare della piena proprietà.

ISCRIZIONI

- 1) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 12250, registro particolare n. 2481 presentata il 06/09/1999, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio D'Alessandro Luciano del 02/09/1999 Rep.327353;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 230, Particella 141 sub. 2-4^(*);
Unità negoziale immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particelle 438-141;
a favore di: *** con sede in Firenze C.F. *** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;
contro: ***, nato a Viterbo il *** titolare della nuda proprietà per la quota di 1/1 e *** nato a Viterbo il *** titolare dell'usufrutto.
- 2) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 3737, registro particolare n. 382 presentata il 22/02/2003, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio D'Alessandro Luciano del 17/02/2003 Rep.406746;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 230, Particella 141 sub. 2-4^(*);
Unità negoziale immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particelle 438-141;
a favore di: *** con sede in Firenze C.F. *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
contro: ***, nato a Viterbo il *** titolare della piena proprietà per la quota di 1/1.
- (*) Il sub.4 riferito alla Particella 141 e riportato sulle iscrizioni delle ipoteche volontarie rispettivamente del 02/09/1999 e del 17/02/2003 non è corretto , in quanto la dicitura esatta è sub.3.
- 3) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 15052, registro particolare n. 1606 presentata il 05/12/2014, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena del 22/10/2014 Rep. 9769/2014;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 230, Particella 141 sub. 2-3 (abitazione di tipo economico ai piani terra e primo);
Unità negoziale immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 438 (terreno destinato ad uliveto);
Unità negoziale immobile 3: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 481 (fabbricato rurale);
Unità negoziale immobile 4: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 482 (fabbricato rurale);
a favore di: *** con sede in Modena C.F. *** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;
contro: ***, nato a Viterbo il *** titolare della piena proprietà per la quota di 1/1.
- 4) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 4494, registro particolare n. 540 presentata il 15/04/2015, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova del 02/03/2015 Rep. 560/2015;
Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 230, Particella 141 sub. 2-3 (abitazione di tipo economico ai piani terra e primo);

Unità negoziale immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 438 (terreno destinato ad uliveto);

Unità negoziale immobile 3: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 481 (fabbricato rurale);

Unità negoziale immobile 4: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 482 (fabbricato rurale);

a favore di: *** con sede in *** C.F. *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: ***, nato a Viterbo il *** titolare della piena proprietà per la quota di 1/1.

- 5) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 5762, registro particolare n. 746 presentata il 12/05/2015, ipoteca legale derivante da ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) con atto di Equitalia Sud S.p.a. del 11/05/205 Rep. 348/12515;

Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 230, Particella 141 sub. 2-3 (abitazione di tipo economico ai piani terra e primo);

a favore di: *** con sede in Roma C.F. *** per il diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1.

contro: ***, nato a Viterbo il *** titolare della nuda proprietà per la quota di 1/1.

- 6) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 5368, registro particolare n. 699 presentata il 18/04/2016, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo con atto di *** del 18/04/2016 Rep. 830/12516;

Unità negoziale immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 230, Particella 141 sub. 2-3 (abitazione di tipo economico ai piani terra e primo);

Unità negoziale immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 438 (terreno destinato ad uliveto);

Unità negoziale immobile 3: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 481 (fabbricato rurale);

Unità negoziale immobile 4: identificato al catasto terreni al Foglio 230, Particella 482 (fabbricato rurale);

a favore di: *** con sede in Roma C.F. *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: ***, nato a Viterbo il *** titolare della piena proprietà per la quota di 1/1.

Quesito n.5 (*acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*)

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile sito nel Comune di Viterbo presso *** e distinto al catasto fabbricati al Foglio 230, Particella 141, Sub 2-3 (**All.3-Planimetrie catastali**).

Sono stati inoltre acquisiti l'estratto di mappa e il certificato di destinazione urbanistica del terreno situato presso il Comune di Viterbo e distinto al catasto terreni al Foglio 230, Particella 438-481-482. Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'area tecnica e tecnico-manutentiva del Comune di Viterbo:

- visto il DPR 06/06/2001 n.380, art.30 (L),
- visto il PRG della Città,

- visto il PTP n.3 approvato dalla Regione Lazio con Legge 06/07/1998 n.24 e successive modifiche e integrazioni,
- visto il PTPR adottato ai sensi degli artt. 21-22-23 della LR 24/1998
- visti gli atti d'Ufficio
- visto il TU delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali di cui al D. Lgs. 18/08/2000 n.267;

il terreno e gli immobili suddetti, in riferimento agli strumenti urbanistici in premessa, ricadono in Zona E ("Agricola") - Sottozona E3 ("Agricola vincolata") all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico. **(All.9-Certificato di destinazione urbanistica).**

Quesito n.6 *(consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato)*

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Viterbo è risultato che il Sig. *** ha contratto matrimonio il *** a San Martino Al Cimino (VT). A seguito della suddetta ricerca è stato acquisito l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali. Dall'acquisizione dell'atto è risultato che il Sig. ***, nato a Viterbo il *** e la Sig.ra ***, nata a Viterbo il *** hanno contratto matrimonio a San Martino Al Cimino il *** in regime di comunione legale dei beni.

Quesito n.7 *(descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato)*

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un fabbricato indipendente situato in *** a circa 6 km dal centro di Viterbo e a circa 5 km dalla Strada Statale Cassia Sud che collega Viterbo a Roma. Il bene pignorato è distinto al catasto fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio 230, Part.141, Sub. 2,3 ed al Catasto Terreni al Foglio 230, Part. 438, 481, 482 e risulta ben identificato.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio oggetto di pignoramento è un casale articolato su due livelli (piano terra e piano primo) comprendente due fabbricati rurali esterni indipendenti, una cantina rilevata in fase di sopralluogo ed un terreno pertinenziale occupato da alberi da frutto ed ulivi. Il terreno risulta delimitato da una recinzione ed un cancello in ferro.

Il piano terra è costituito da due porzioni:

- Foglio 230, Part. 141, Sub.2 (Piano terra) che comprende cucina con camino, camera da letto e bagno a cui si accede tramite un portoncino in legno e vetro munito di tettoia ed un magazzino con accesso dall'esterno tramite saracinesca avvolgibile in metallo.
La struttura nel suo complesso è in muratura portante. Gli infissi sono in legno, fatta eccezione per l'infisso del bagno in ferro. I pavimenti e le finiture sono quelle tipiche degli anni 60.
- Foglio 230, Part.141, Sub. 3 (Piano terra) comprende un portico coperto con struttura in cemento armato, due ripostigli ed un sottoscala.

Il portico è costituito da finestre con finiture in pietra, la pavimentazione è allo stato grezzo e il solaio visibile in quanto privo di intonaco risulta in latero-cemento.

I ripostigli e il sottoscala risultano anch'essi allo stato grezzo e non appaiono terminati.

Il piano primo (Foglio 230, Part.141, Sub.3):

- comprende soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto ed un terrazzo munito di parapetto che affaccia sul lato esposto a Nord-Ovest. L'accesso all'appartamento sito al piano primo avviene tramite un portone in legno posto sotto il portico ed una scala a due rampe con rivestimento in marmo rosso. I pavimenti sono in gress porcellanato, gli infissi sono in legno e dotati di persiane anch'esse in legno.

La terrazza, con pavimento in cotto, che a causa di un cattivo smaltimento dell'acqua appare in molti punti deteriorato, è munita di un parapetto sagomato costituito da blocchi lapidei e copertina in pietra.

L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata da bombolone esterno e costituito da elementi radianti in ghisa.

Esternamente il casale appare interamente intonacato e circondato da un marciapiede solo in parte pavimentato. Nella zona antistante l'abitazione è presente un giardino con alberi da frutto ed un pozzo realizzato a soli fini estetici.

Nella zona retrostante il casale invece, sulla zona di confine, è presente un pozzo irriguo utilizzato in comunione con il vicino.

Completa la proprietà un terreno occupato da circa 60 alberi tra ulivi ed alberi da frutto, una cantina con accesso dall'esterno e due fabbricati rurali qui di seguito descritti.

Fabbricato rurale n.1 (Foglio 230, Part. 481):

Si tratta del fabbricato rurale più vicino all'ingresso principale dell'abitazione. Ha struttura portante in muratura, tetto a due falde con solaio in legno e tavelloni in laterizio.

Esternamente intonacato e dotato di un vano forno coperto da onduline in eternit.

L'accesso è garantito da un portoncino in legno e vetro. All'interno l'ambiente ha pareti rasate, risulta pavimentato ed è dotato di una finestra di modeste dimensioni.

Al di sotto di tale fabbricato si sviluppa una cantina con solaio di copertura a volta coincidente col piano di calpestio del suddetto fabbricato rurale.

Cantina:

In fase di sopralluogo, al di sotto del piano di calpestio del fabbricato rurale distinto al catasto terreni al Foglio 230, Part. 481, è stata rilevata la presenza di una cantina interrata a cui si accede tramite delle scale in calcestruzzo a sviluppo curvo.

La cantina si compone di un primo ambiente avente per copertura il solaio in laterocemento del fabbricato rurale sovrastante, e di un ulteriore ambiente ad un livello più basso scavato nel tufo con andamento a volta a cui si accede tramite gradini in calcestruzzo.

Fabbricato rurale n.2 (Foglio 230, Part. 482):

Si tratta del fabbricato situato nella parte posteriore del casale. Anch'esso ha struttura portante in muratura, copertura a due falde con solaio in legno e tavelloni in laterizio. Esternamente intonacato, garantisce l'accesso tramite portoncino in ferro e vetro. All'interno l'ambiente ha pareti rasate, risulta pavimentato ed è dotato di una finestra con infisso in legno e grate esterne.

Per la documentazione fotografica si veda **(All.7-Documentazione prodotta dal CTU - Documentazione fotografica)**

Quesito n.8 *(accerti la conformità tra la trascrizione attuale del bene - indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini - e quella contenuta nel pignoramento)*

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

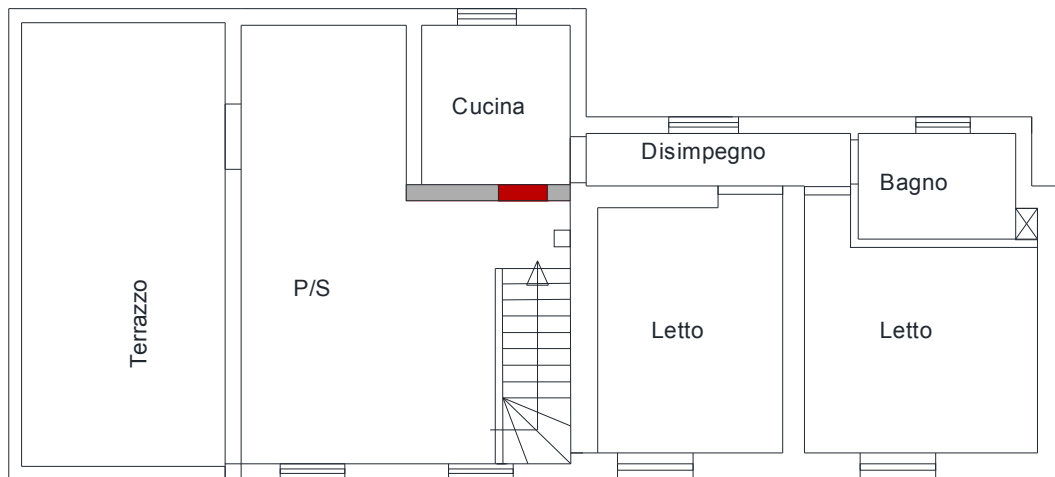
Quesiti nn. 9 – 10 – 11 *(verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi - segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate – precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica o maggiore consistenza originaria)*

Attraverso l'acquisizione della donazione del 30 Gennaio 1989 Rep. 23193 sottoscritta dal Notaio Dott. Luigi Annibaldi in Viterbo, il Sig. *** riceve dal padre *** i beni oggetto di pignoramento all'epoca distinti al catasto terreni al Foglio 230, Part. 140/a e Foglio 230, Part. 141. La Part. 140/a corrisponde all'attuale terreno di pertinenza dell'immobile (Foglio 230, Part. 438 su cui sorgono allo stato attuale anche i due fabbricati rurali oggetto di stima, mentre la Part. 141 (fabbricato rurale), corrisponde all'attuale immobile (Foglio 230, Part. 141, Sub.2-3).

In fase di accesso al compendio pignorato si è rilevata una incongruenza tra la planimetria catastale del piano primo dell'immobile in oggetto depositata il 06/06/1995 e corretta in relazione al numero del subalterno in data 12/08/2002 e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato un arretramento della parete che delimita la cucina rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia di condono e nella planimetria catastale in atti e una diversa disposizione dell'ingresso alla zona come evidenziato nel seguito attraverso l'ausilio di una rappresentazione grafica di dettaglio. In occasione del rilievo visivo effettuato si è riscontrata anche la presenza di una cantina che si sviluppa al di sotto del solaio di calpestio del fabbricato rurale identificato come fabbricato rurale 1 di cui non vi è traccia sulla planimetria catastale, né sulle pratiche edilizie acquisite presso il Comune di Viterbo. La suddetta cantina interrata, a cui si accede tramite una rampa curva di gradini in calcestruzzo, si articola su due livelli per una superficie complessiva di circa 30 mq.

Estratto planimetria catastale PIANO PRIMO



Planimetria stato attuale (sopralluogo) PIANO PRIMO



Quesito n. 12 *(Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali)*

Le difformità rilevate in fase di sopralluogo al piano primo dell'immobile e descritte nella risposta al quesito precedente, non influenzano la stima della consistenza, tuttavia l'allineamento catastale della planimetria esistente alla configurazione attuale finalizzato ad una esatta rappresentazione della distribuzione degli spazi interni, potrà essere eseguita previa necessaria acquisizione del rilascio di un titolo edilizio in sanatoria (CILA). Il costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria (CILA), comprensiva di spese tecniche e sanzione è valutata in 1500 euro; per il successivo accatastamento per corretta rappresentazione planimetrica dell'immobile si prescrive la redazione e l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate del DOCFA con una spesa valutata in 300,00 euro.

Quindi per la regolarizzazione edilizia e catastale si stima una spesa complessiva di 2.000,00 euro comprensivi di spese tecniche, sanzioni, oneri di segreteria e spese per l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate.

Relativamente ai fabbricati rurali distinti al Foglio 230 Particella 481,482 è stata riscontrata la mancanza delle planimetrie dei beni, gli immobili risultano attualmente accatastati al catasto terreni come fabbricati rurali.

A seguito delle disposizioni del DL 201/2011 si predispone l'accatastamento delle unità immobiliari in questione attraverso l'invio telematico alla Agenzia delle Entrate dell'atto di aggiornamento del tipo mappale con conferma di mappa per passare dal catasto terreni a quello fabbricati e del DOCFA (Documento Catasto Fabbricati) con la relativa planimetria catastale (**All.3-Planimetrie catastali ed estratti di mappa**).

A seguito della mancato rispetto dell'obbligo di riaccatastamento previsto a partire dal 2011, dovrà inoltre essere corrisposta una sanzione che viene stimata su base dell'esperienza dello scrivente in un valore medio di 1.000,00 euro. Nel dettaglio il costo relativo al DOCFA è stimato in 500 euro, l'aggiornamento del tipo mappale in 1000 euro a cui si somma il costo relativo alla sanzione dovuta all'inadempienza dell'obbligo per un totale di 2.500 euro.

Per quanto attiene la cantina interrata per la quale non risulta alcun titolo abilitativo e stante l'ubicazione dell'immobile in zona agricola E4 (zona agricola vincolata), non è possibile sanare volumi eccedenti realizzati tramite condono. Per tale ragione la cantina va tombata.

Quesito n.13 (*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*)

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, con riferimento al PRG del Comune di Viterbo (VT) è ubicato all'interno della sottozona E3 (zona agricola vincolata). **All.7-(Elaborati tecnici prodotti dal CTU – Documentazione fotografica)**

Quesito n. 14 (*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità*)

L'immobile oggetto del compendio pignorato è stato realizzato come ampliamento di un fabbricato rurale esistente tramite pratica di concessione edilizia n.463/89 acquisita al protocollo del Comune di Viterbo al n. 8179/1. Successivamente è stata presentata richiesta di condono in data 08/02/1995 acquisita al protocollo di Viterbo al n. 3259/1 ai sensi della Legge 724/94 art. 39, formalmente completata in data 13/10/1997. Gli immobili oggetto di stima risultano in larga parte conformi a quanto riportato nei vari titoli presentati, ad eccezione di piccole difformità che come indicato nella risposta al quesito n.12 potranno essere sanate con una pratica edilizia (SCIA o CILA) per un allineamento allo stato di fatto al fine di procedere anche all'accatastamento. È stata inoltre rintracciata la richiesta e il successivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Viterbo e datato 29/10/1993. (**All.8-Pratiche edilizie**).

Quesito n. 15 *(Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono)*

Come riportato nella risposta al quesito precedente per l'immobile che costituisce il lotto unico da valutare è stata presentata una istanza di condono edilizio presso il Comune di Viterbo da parte del Sig. *** in data 08/02/1995 acquisita al protocollo di Viterbo al n. 3259/1 ai sensi della Legge 724/94 art. 39.

Quesito n.16 *(Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico)*

I diritti sul bene del debitore pignorato all'attualità risultano di proprietà e non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesito n.17 *(Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...] spese condominiali non pagate [...] lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari)*

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non fa parte di un condominio, pertanto non vi sono spese annue fisse di gestione e manutenzione.

Quesito n.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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)*

L'unità immobiliare oggetto della stima deve essere venduta come unico lotto.

Quesito n.19 *(Dica, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti)*

Il bene risulta pignorato nella sua interezza e più precisamente al Sig. *** per la quota di proprietà di 1/1.

Quesito n.20 *(Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene)*

L'immobile risulta occupato dal Sig *** in qualità di unico proprietario del bene, come dimostrato dalla riunione di usufrutto n. 105346.2/2000 per denuncia causa morte del 10/10/2000 del Sig. *** nato a Viterbo il ***, protocollo n.105519 in atti dal 17/11/2000 e dalla precedente donazione accettata a ministero del Notaio Annibaldi Luigi del 30/01/1989 Rep. 23193 dal Sig. ***.

Quesito n.21 *(Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato)*

Come già riportato nella risposta al quesito n.20, il bene risulta occupato dal debitore per esigenze abitative primarie.

Quesito n.22 (*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*)

L'immobile non risulta occupato dall'ex coniuge del debitore.

Quesito n.23 (*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...] accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...] rilevi l'esistenza di diritti demaniali*)

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.

Quesito n.24-25 (*Determini il valore dell'immobile – indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate*)

Il valore complessivo del compendio pignorato è la somma delle stime rispettivamente:

- dell'immobile articolato su due livelli,
- del terreno di pertinenza del casale destinato in parte a giardino ed occupato da ulivi ed alberi da frutto,
- dei due fabbricati rurali esterni.

STIMA TERRENO (Foglio 230, Part. 438)

Per la stima del presente terreno agricolo, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico per punti di merito con metodo moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro a Ha di terreno agricolo) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie del terreno.

1) Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/Ha, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene in relazione ai valori di mercato ottenuti da diverse fonti specifiche:

- i Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia del Territorio, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, riportano per terreni destinati ad uliveto presso il Comune di Viterbo (VT) per l'annualità 2017 un valore agricolo di 14850 euro/Ha.
- la ricerca di vendite forzate, attraverso il sito astegiudiziarie.it, effettuate nel comune di Viterbo (VT) per terreni agricoli simili a quello in oggetto ha portato a risultati che si aggirano intorno ai 25.000 Euro/Ha, in linea con i valori medi agricoli rilevati presso l'Agenzia del Territorio.
- l'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il primo semestre 2017, riporta per i terreni ad uso coltura situati nel comune di Viterbo (VT) un prezzo di compravendita compreso fra 22.000 e 25.000 euro/Ha con tendenza stazionaria. Considerando le colture presenti (ulivi), la presenza di alberi da frutto, di un pozzo irriguo sul confine di uso comune con il proprietario del terreno limitrofo, le caratteristiche fisiche del terreno in oggetto, si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 27000 euro/Ha (Vmu).

2) Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche del terreno oggetto di stima. Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Fertilità K 1 = 1
- Giacitura K 2 = 1,2
- Accesso K 3 = 1,2
- Forma K 4 = 1,15
- Ubicazione K 5 = 1,2
- Ampiezza K 6 = 0,9

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K 1 * K 2 * K 3 * K 4 * K 5 * K 6) = 1,79$

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $Vmu \times K$ e corrisponde a circa $27.000 \times 1,79 = 48330$ euro/Ha.

Nella fattispecie, trattandosi di un terreno di 3450 mq si stima un valore complessivo di **16670 Euro**.

All'importo sopra riportato deve essere detratto:

- il 5% in ragione dell'assenza della garanzia per vizi e la natura della vendita coattiva. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; così che essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati;

La valutazione del valore del terreno agricolo pignorato ubicato a Viterbo (VT) frazione di San Martino al Cimino" è in cifra tonda pari a: € 16.000 (euro sedicimila/00)

STIMA IMMOBILE (Foglio 230, Part. 141, Sub.2-3)

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico per punti di merito con metodo moltiplicativo. Tale metodo si articola in tre distinte fasi.

La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

1) Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione nella frazione di San Martino al Cimino nel comune di Viterbo (VT) e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche quali:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1300 euro/mq;
- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento fornito dall'Agenzia del Territorio, costituiti da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale. Per il comune di Viterbo, nella zona sub-urbana di San Martino nel secondo semestre 2017 l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato al mq:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	800	1200	L
ABITAZIONI CIVILI	OTTIMO	1300	1900	L
BOX/AUTORIMESSE	NORMALE	700	900	L
VILLE E VILLINI	NORMALE	1300	1700	L
VILLE E VILLINI	OTTIMO	1400	2000	L

- L'acquisizione dei valori forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il secondo semestre 2017, per il Comune di Viterbo riporta per le abitazioni in buono stato abitabili un prezzo di compravendita compreso fra 900 e 1400 euro/mq con tendenza stazionaria. Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche dell'immobile in oggetto rispetto a quelle delle abitazioni presenti nella medesima zona, si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 1000 euro/mq (Vmu).

2) Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e locazione dell'immobile). Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,2$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 1,1$
- Caratteristiche produttive $K_p = 0,90$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 1,19$

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} * K$ e corrisponde a circa 1190 euro/mq.

3) Definizione del valore di stima

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato:

- il 100% della SL dei vani principali;
- il 50% dei muri in comune fino ad un massimo di 50 cm;
- il 35% delle terrazze scoperte collegate ai vani principali fino a 25 mq, l'eccedenza è stata considerata al 10%;
- il 35% dei portici fino a 25 mq, l'eccedenza è stata considerata al 10%;
- il 20% dei locali accessori non comunicanti con i vani principali.

Descrizione	Coeff. Ragg.	Coeff. Ragg. Ecced. 25 mq	Sup. non ragg.	Sup tot (mq)
Vani principali compresi muri perimetrali e muri comuni al 50%	1,00		186,60	186,60
Terrazze scoperte collegate ai vani principali	0,35	0,10	36,74	9,92
Portici	0,35	0,10	84,00	14,65
Locali accessori non collegati ai vani principali	0,20		25,60	5,12
TOTALE				216,30

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di $SRL = 216,3$ mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di euro $1190 * 216,3$ mq = 257.400 euro

All'importo indicato deve essere detratto:

- il costo per la regolarizzazione edilizia e catastale del piano primo dell'immobile (risposta al quesito n.12) che ammonta a complessivi 2.000,00 euro,
- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie

per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di:

229.700 euro

La valutazione del valore dell'immobile pignorato ubicato a San Martino al Cimino (VT) in *** è in cifra tonda pari a:

230.000 (duecentotrentamila/00) Euro

STIMA FABBRICATI RURALI (Foglio 230, Part. 481-482)

Per la stima dei due fabbricati rurali si è fatto riferimento al procedimento sintetico per punti di merito con metodo moltiplicativo utilizzato per la valutazione dell'immobile principale.

Si è preso come riferimento un valore medio unitario di 1000 euro/mq (Vmu)

Per la determinazione dei coefficienti moltiplicatori sulla base di attente valutazioni sono stati considerati i seguenti valori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,2$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 1,2$
- Caratteristiche produttive $K_p = 0,9$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 1,29$

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $Vmu * K$ e corrisponde a circa 1290 euro/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale si è considerato:

- il 30% pertinenze non collegate ai vani principali o accessori

Descrizione	Coeff. Ragg.	Coeff. Ragg. Ecced. 25 mq	Sup. non ragg.	Sup tot (mq)
Pertinenze non collegate ai vani principali ed accessori	0,30		45,63	13,68
TOTALE				13,68

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di $SRL = 13,68$ mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di euro $1290 * 13,68$ mq = 17647 euro

All'importo indicato deve essere detratto:

- il costo relativo alla regolarizzazione catastale dei due fabbricati rurali stimato in 2.500,00 euro (risposta quesito n.12),

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in

quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di:

13.380 euro

La valutazione del valore dei due fabbricati rurali prospicienti l'immobile principale ubicati a San Martino al Cimino (VT) in *** è in cifra tonda pari a:

13.400 (tredicimilaquattrocento/00) Euro.

STIMA COMPLESSIVA (LOTTO UNICO)

Trattandosi di un lotto unico il valore complessivo stimato per il compendio pignorato è la somma dei valori calcolati relativamente all'immobile articolato su due livelli, il terreno circostante e i due fabbricati rurali esterni per un totale in cifra tonda di:

259.500 euro

Quesito n.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*)

Il bene oggetto della presente stima è interamente recintato, ubicato in zona periferica rispetto al centro di Viterbo, ma distante da esso pochi chilometri. La zona è ben servita, non isolata ed apprezzata dal punto di vista paesaggistico.

L'immobile è un casale di ampia metratura articolato su due livelli con finiture esterne e caratteristiche intrinseche buone.

Il terreno che circonda il fabbricato, occupato da ulivi ed alberi da frutto offre una discreta produttività. La proprietà è completata da due fabbricati rurali esterni ben rifiniti ed un pozzo irriguo.

Tali fattori concorrono insieme a rendere il bene ben piazzabile sul mercato ed appetibile per una eventuale vendita.

Quesito n. 27 (*segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo*)

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta locato ed è occupato dal debitore per esigenze abitative primarie.

ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1** : Verbale di sopralluogo
- **ALLEGATO 2** : Visure storiche per immobile
- **ALLEGATO 3** : Planimetrie catastali ed estratti di mappa
- **ALLEGATO 4** : Atti di provenienza
- **ALLEGATO 5** : Ispezioni ipotecarie
- **ALLEGATO 6** : Atto di matrimonio con annotazioni marginali
- **ALLEGATO 7** : Elaborati tecnici prodotti dal CTU- Documentazione fotografica
- **ALLEGATO 8** : Pratiche edilizie
- **ALLEGATO 9** : Certificato di destinazione urbanistica

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.