

COMUNE DI SUTRI (VT)



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2019 PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

COPERTINA

RELAZIONE TECNICA
PERITALE

+ 11 ALLEGATI

SCALA
N.A.

DATA E AGGIORNAMENTI

OTTOBRE 2019

IL CTU

Dott. Arch. ENRICO SCOPONI

enrico.scoponi@archiworldpec.it

CREDITORE PROCEDENTE

Banca Nazionale del Lavoro SPA
C.F. 09339391006

DEBITORE ESECUTATO

sig. [REDACTED]
[REDACTED]
sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

STUDIO DI ARCHITETTURA, RESTAURO E BIOEDILIZIA ENRICO SCOPONI

Via Monte Nero, 3 | 01100 - VITERBO

P.IVA 01617310568 - C.F. SCPNRC67H26F499K

0761/321920 | info@studioscoponi.eu | www.studioscoponi.eu

TRIBUNALE DI VITERBO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare : **n° 16/2019 RGE**

Ad istanza : **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

Contro : **Sig.ri** 

TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Enrico Scoponi nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 16/2019 RGE promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede legale in Roma, Viale Altiero Sippelli, 30 Partita IVA e CF 09339391006, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Federica Oronzo, CF RNZFRC72L42D122X, ed Alberto Oronzo CF RNZLRT75B16D122A del Foro di Roma e dall'Avv. Marta Brenciaglia CFBRNMRT70S44H501I elettivamente domiciliata in Viterbo via della Sapienza, 19

CONTRO

Sig. ██████████, nato a Roma il 20/05/1961 CF. ██████████ residente a Sutri (VT) in Via S. Antonio Abate n° 49 scala A int. 16 Cap. 01015;

e

sig.ra ██████████ nata a Palermo il 23/09/1979 CF. ██████████ residente a Capena (RM) in via degli Olmi n° 22 Cap. 00060.

PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili è in corso la procedura immobiliare promossa da Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede legale in Roma, Viale Altiero Sippelli, 30 Partita IVA e CF 09339391006, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Federica Oronzo, CF RNZFRC72L42D122X, ed Alberto Oronzo CF RNZLRT75B16D122A del Foro di Roma e dall'Avv. Marta Brenciaglia CFBRNMRT70S44H501I elettivamente domiciliata in Viterbo via della Sapienza, 19

Con provvedimento del 18/06/2019, il Giudice dell'esecuzione ha nominato il Sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 20/02/2020.

In data 27/06/2019 il sottoscritto dopo aver giurato ha assunto effettivamente l'incarico ed il Giudice Esecutore ha posto i seguenti quesiti:

QUESITI

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

- 3) consulti i registri immobiliari dell' Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l' individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l' esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tamponatura o altro) all' uopo;
- 10) segnali** se l' identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) precisi** anche, nel caso in cui l' immobile staggito derivi da un' unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l' aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all' accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
- 13) indichi** l' utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione

della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985. n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

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

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa si è astata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art 52 del Testo Unico Spese Giustizia) ;

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

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **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 rivelare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) allegli alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo e dei quesiti posti dal G.E. il C.T.U. iniziava la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti, dopo aver espletato la ricognizione e l'acquisizione della documentazione ipocatastale necessaria all'esatta individuazione dell'immobile pignorato si metteva in contatto con il Custode Dott. Roberto Scascitelli che fissava il sopralluogo peritale da effettuarsi in data 12/07/2019 alle ore 10.00.

Preso atto dell'assenza del creditore procedente, e dietro consenso di uno dei debitori nella persona del sig. ██████████ accedeva agli immobili pignorati effettuando le relative operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi, poi attraverso una scheda di rilevazione dati creata appositamente¹ acquisiva tutti i dati relativi alle caratteristiche costruttive, tecniche e di manutenzione degli immobili pignorati.

In quella sede erano presenti il sig. ██████████ (debitore esecutato) il quale dichiarava di vivere da solo all'interno dell'appartamento pignorato.

Il C.T.U. alle ore 10.30 dello stesso giorno completava l'acquisizione dei dati e dichiarava chiuso il sopralluogo previa stesura, lettura ed approvazione di apposito verbale.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, presso l'ufficio del Catasto, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sutri con la scorta di quanto constatato de VISU, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'esecuzione ed adempiere gli obblighi derivanti dall'incarico.

QUESITO 1

Il sottoscritto prima di ogni altra attività ha analizzato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame della documentazione in atti e del fascicolo, la suddetta documentazione è risultata completa².

¹La scheda di rilevazione dati è all'interno dell'Allegato 1 rilievi Peritali.

²Vedi certificato notarile all'interno del fascicolo.

QUESITO 2

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati riscontrando che **corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e risultano idonei ai fini della esatta identificazione.**

SITUAZIONE CATASTALE

L' immobile oggetto del pignoramento è situato in comune di Sutri in S. Antonio Abate n° 49 ed è descritto catastalmente come segue:

1. **Appartamento di civile abitazione di Proprietà [REDACTED] in quota a 50/100 posto al 2°P censito al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Part.IIa 1273 ed articolato nei subalterni come sotto riportato:**
 - **Sub. 35** categoria A2 classe 2 Piano secondo r.c. euro 333,11 **vani 3;**
2. **Autorimessa posta al Piano Seminterrato di Proprietà [REDACTED] in quota a 50/100** censita al **Catasto Fabbricati** al Foglio 10 Part.IIa 1273 ed articolato nel subalterno sotto riportato:
 - **Sub. 51** categoria C6 classe 2 Piano Seminterrato, r.c. euro 64,10, **mq 31.00;**

dal che risulta che i dati descritti nel pignoramento sono corretti ed idonei ai fini della identificazione e che al momento non è necessario provvedere ad alcuna variazione catastale in quanto il bene è individuato, e provvisto delle necessarie planimetrie³.

QUESITO 3

Indagini tecniche⁴:

Gli Immobili pignorati sono pervenuti ai [REDACTED] nato a Roma il 20/05/1961 CF [REDACTED] e [REDACTED] nata a Palermo il 23 settembre 1979 CF [REDACTED] per quota di 50/100 ciascuno, per atto di compravendita a rogito di Notar Fasani Luigi del 29/05/2008 rep. n. 79069 trascritto il 5/06/2008 ai nn. 9518/6767, **da potere di**

Il terreno su cui sorge il fabbricato distinto al F10 alle ex P.IIe 24, 323 e 370 era pervenuto alla società [REDACTED] per atto di Compravendita a rogito di Notar Fasani Luigi del 11/04/2005 rep. n. 69880 trascritto il 17/05/2005 ai nn. 9340/5890, **da potere di**

³Vedi allegati 3 e 4 Scheda Catastale, estratto di mappa e Visure Catastali.

⁴vedi visure Catastali e Certificato notarile presente nel fascicolo e atti provenienza.

MONDRAGONE SRL con sede in Roma CF 05645180588 e Rettifica sulla quota delle parti a favore trascritta il 17/11/2005 ai nn. 21266 e 14054 di formalità nella quale La società Morgana Costruzioni srl acquistava la quota del 75% e la Elcoim srl la quota del 25%.

Alla società [REDACTED] il suddetto terreno era a sua volta pervenuto per Atto di compravendita a rogito Notar Cinotti Nicola del 13/01/1997 rep. n. 77325 trascritto il 21/01/1997 ai nn. 835 e 731 **da potere di [REDACTED] con sede in Roma CF [REDACTED]**

QUESITO 4

Gli immobili del compendio pignorato risultano gravati dalle seguenti formalità⁵ pregiudizievoli riportiamo di seguito l'elenco sintetico andando a ritroso e partendo dal pignoramento:

- **TRASCRIZIONE del 25/02/2019 ai nn. 2393/1793 di formalità da Pignoramento rep n. 1986 del 21/12/2018** a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in Roma CF 09339391006 contro [REDACTED] emesso dal tribunale di Viterbo gravante sui seguenti immobili:
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Sutri Piano 2 F.glio 10 P.la 1273 Sub 35;
 - autorimessa (C6) in Sutri Piano S1 F.glio 10 P.la 1273 Sub 51.
- **TRASCRIZIONE del 16/12/2016 ai nn. 17269/12746 di formalità da Pignoramento rep n. 337 del 17/11/2016** a favore di **Bracaglia Rossella** nata a Roma il 14/09/1967 CF BRCRSL67P54H501R contro [REDACTED] emesso dal tribunale di Viterbo gravante sui seguenti immobili:
 - 50/100** di Abitazione di tipo civile (A2) in Sutri Piano 2 F.glio 10 P.la 1273 Sub 35;
 - 50/100** di autorimessa (C6) in Sutri Piano S1 F.glio 10 P.la 1273 Sub 51.
- **ISCRIZIONE del 5/06/2008 ai nn. 9519/1858 di formalità da Concessione a Granzia di Mutuo rep n. 79069/18865 del 29/05/2008** a favore di **BANCA UBC SPA** con sede in Milano CF 09464450155 contro [REDACTED] gravante sui seguenti immobili:
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Sutri Piano 2 F.glio 10 P.la 1273 Sub 35;
 - autorimessa (C6) in Sutri Piano S1 F.glio 10 P.la 1273 Sub 51.

QUESITO 5

Per quanto riguarda le mappe censuarie del compendio pignorato sono riportate in allegato alla presente perizia e tutto quanto è meglio descritto al quesito 2 e nota 2.

⁵vedi allegato 5 Visure Conservatoria Viterbo e certificato notarile allegato al fascicolo art. 567, 2° comma c.p.c..

QUESITO 6

SITUAZIONE DELLO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO:

A seguito della Consultazione dei Registri dello stato Civile dei Comuni di Competenza risulta che:

- La sig.ra [REDACTED] è di **STATO LIBERO**⁶;
- il sig. [REDACTED] è di **STATO LIBERO**⁷

QUESITO 7

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

A seguito dell'accesso in data 12/07/2019 il sottoscritto ha potuto riscontrare che l'immobile oggetto di stima si trova **in comune di Sutri**, in zona semi centrale esattamente in via S. Antonio Abate, 49. Questa zona svilupptasi soprattutto negli anni ottanta e novanta del secolo scorso e completata nei primi anni 2000 è caratterizzata principalmente da edifici a bassa intensità abitativa, residenziali mono bi e quadrifamiliari con giardino privato ed in numero più limitato da palazzine o edifici plurifamiliari con attività commerciali ai piani terreni. La zona è ben servita ed appoggiata ad un asse alberato che porta direttamente al Centro Storico di Sutri. In particolare il fabbricato oggetto di stima è raggiungibile facilmente percorrendo questo asse che prende il nome di via Guglielmo Marconi giungendo dopo circa 900 mt a Porta Murone e quindi al centro storico di Sutri.

Il fabbricato è costituito da due stecche di case a schiera sovrapposte a tre piani fuori terra.

I due corpi di fabbrica sono poggiati su una piastra unica interrata dove sono collocate le autorimesse accessibili da un apposito ingresso carrabile.

Per compensare il dislivello che esiste tra le due stecche, nella seconda, al disopra delle autorimesse, sono stati realizzati dei magazzini.

il fabbricato è cinto da recinzioni realizzate con muri in tufo a vista e ringhiere in ferro verniciato, l'accesso pedonale avviene mediante un vialetto asfaltato chiuso da un cancello a due ante in ferro verniciato, arretrato rispetto al fronte stradale, mentre l'accesso alle autorimesse avviene dal fronte strada mediante un cancello scorrevole motorizzato.

La struttura portante è realizzata in Cemento armato tamponata probabilmente con blocchi di laterizio alveolato rifinita all'esterno con intonaco civile tinteggiato.

I solai sono realizzati in latero-cemento ed il solaio di copertura provvisto di ampie gronde in C.A. è a due falde sfalsate. I prospetti longitudinali sono completati al PT e al 1°P da giardini

⁶Vedi certificato di stato civile fornito dall'Ufficio Anagrafe di Capena.

e da logge porticate al 2°P. Il fabbricato è distribuito da una scala porticata di testata che consente l'accesso ai vari piani, all'interno del vano scala è collocato anche l'ascensore.

L'ingresso ai vari alloggi avviene in maniera indipendente, per gli alloggi al piano terra attraverso una stradina pedonale che consente l'accesso ai giardini, per gli alloggi al primo ed al secondo piano mediante ballatoi comuni che disimpegnano gli ingressi.

L'Appartamento oggetto di stima è posto al 2°P ed è collegato verticalmente tramite la scala e l'ascensore che servono il ballatoio comune tramite il quale si raggiunge l'ingresso.

L'appartamento inoltre è in posizione di testata pertanto ha il vantaggio di non subire il passaggio degli altri condomini in effetti la parte comune dal punto di vista dell'utilizzo è come fosse esclusiva.

L'immobile pignorato nello specifico è invece costituito da:

- **appartamento ad uso abitazione posto al secondo piano, composto ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera matrimoniale e soffita non abitabile accessibile tramite botola di mq 27,00 h med. 1,29, l'appartamento si completa con una loggia d'ingresso servita da ballatoio comune ed una loggia sul retro con accesso tramite porta finestra della camera. In tutto consiste in 36,00 mq calpestabili più 11.00 mq di balconi.**
- **L'Autorimessa al PT di mq 27,40 calpestabili accessibile da rampa interna comune.**
- **Le porte sono in legno tamburato il portone d'ingresso è di sicurezza;**
- **gli infissi sono in legno provvisti di vetro camera e accessoriate con persiane in legno e grate in ferro verniciato;**
- **I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres;**
- **Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile**

L'immobile è termo-autonomo gli impianti sono a norma e si trovano in buono stato di manutenzione⁸.

L'immobile pignorato e nel suo insieme tutto il fabbricato e le aree di pertinenza si trovano in buono stato di uso e manutenzione.

⁷Vedi certificato di stato civile del Comune di Sutri dal quale risulta di stato libero (già coniugato) ed Estratto di Matrimonio fornito dall'Ufficio Anagrafe di Formello dal quale risulta che gli effetti civili del matrimonio sono cessati con sentenza del Tribunale di Viterbo n. 778 del 24/06/2014.

⁸vedi allegato 8 verbale accesso peritale e All.1 Rilievi Peritali e All.2 Rilievo fotografico;

QUESITO 8

DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE⁹:

A seguito dell'accesso peritale e dell'acquisizione e studio di tutta la documentazione necessaria si è riscontrata una sostanziale conformità **tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento per contro non sono state riscontrate difformità nell'esatta individuazione dei beni pignorati.**

QUESITO 9

Sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale¹⁰ attraverso il confronto tra il titolo di provenienza¹¹ e lo stato attuale dei luoghi si è potuta constatare la sostanziale corrispondenza¹².

QUESITO 10

Sulla base dei dati acquisiti e dei sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare **che gli identificativi catastali riguardano solo immobili soggetti al pignoramento senza includere altre proprietà aliene ad esso.**

QUESITO 11

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

QUESITO 12

Al momento a seguito dei riscontri fatti dal sottoscritto non è necessario provvedere ad alcuna variazione catastale in quanto il bene è individuato e provvisto delle necessarie planimetrie¹³.

QUESITO 13

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è **residenziale** tutto quanto è meglio specificato al quesito 14 (Conformità Urbanistica) paragrafo Analisi Urbanistica.

⁹vedi allegato Fotografico;

¹⁰vedi planimetrie e schede catastali;

¹¹vedi allegato 7 atto di provenienza;

¹²vedi allegato 1 Rilievi Peritali;

¹³vedi allegati 3 e 4 Scheda Catastale e Visure Catastali e allegato 1 Rilievi Peritali.

QUESITO 14

CONFORMITA' URBANISTICA:

Analisi URBANISTICA¹⁴:

normativa Paesistica vigente ad oggi:

PTPR adottato con DGR 556/2007 e 1025/2007 pubblicate sul S.O. n. 14 al B.U.R.L. n. 6 del 14 febbraio 2008

Tav. B lett. m) Aree di interesse archeologico già individuate beni lineari con fascia di rispetto;

Tav. A Paesaggi degli insediamenti urbani

normativa Paesistica vigente all'epoca di costruzione:

PTP Ambito territoriale n.3 Laghi di bracciano e Vico NTA ai sensi della LR 24 del 30 luglio 1998 pubblicate sul BURL il 20 ottobre 1999 Tav. E/12 e TAV E/32 e sottoposte agli articoli seguenti:

Art. 6 - Protezione dei corsi e delle acque pubbliche;

Art.21 - Zona 2 Comprende sostanzialmente le zone B, C, D, F, di cui al D.M. n. 1444/1968.

normativa Urbanistica vigente oggi ed all'epoca di costruzione:

PRG Vigente ZONA B – Completamento Urbano;

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di Sutri è risultato¹⁵ che il fabbricato del quale sono parte gli immobili pignorati è stato edificato con Permesso a Costruire n. 6678 del 11/08/2005 e variato con DIA prot. 9964 del 19/09/2007 e siccome i lavori furono iniziati prima dell'adozione del PTPR.

Negli archivi non è stata trovata abitabilità e/o agibilità ma sono presenti tutte le autorizzazioni necessarie ad eccezione delle Conformità degli impianti.

- **il collaudo statico;**
- **la relazione sul contenimento energetico ai sensi della legge 10/91;**
- **Il progetto degli impianti ai sensi della legge 46/90;**
- **Il NO dei Vigili del fuoco relativo al piano Garage che è superiore a 9 unità.**

Nello stato attuale gli immobili pignorati non presentano difformità rispetto ai Titoli edilizi ne alla normativa Paesaggistica pertanto l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non ha bisogno di sanatorie.¹⁶:

¹⁴vedi allegato 1 Rilievi Peritali.

¹⁵vedi titoli edilizi reperiti presso l'Ufficio edilizia Privata.

¹⁶vedi rilievi peritali allegati.

QUESITO 15 **ISTANZE DI CONDONO**

A seguito dei controlli presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sutri sui beni pignorati **non vi sono istanze di condono presentate o in itinere. Ma sarà necessario provvedere alla Segnalazione Certificata di agibilità.**

Calcolo spese per ottenimento Agibilità:

Spese tecniche Agibilità	€ 600,00+	
Attestato Prestazione Energetica	€ 300,00+	
Conformità impianti	€ 600,00+	
Diritti di Segreteria	€ 150,00+	
Sanzione Amministrativa	€ 464,00+	
IVA22% e CNPAIA4%	€ 241,92+	
IVA22% sulle conformità	€ 132,00=	
Totale spese	€ 2.487,92	—————> arrotondati a 2500,00¹⁷

Totale spese per ottenimento dell'Agibilità €2500,00.

QUESITO 16 **PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

A seguito della ricerca Catastale, della lettura degli atti di Provenienza e della richiesta avanzata al comune di Sutri emerge che sui terreni ove insistono gli immobili pignorati non ricorre la presenza di censo, livello o uso civico¹⁸.

QUESITO 17 **IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE**

L'immobile oggetto di stima è inserito in un condominio di 33 Unità denominato Condominio Sant'Antonio Abate, 49 CF 90093240563 Amministrato da IL DUOMO IMMOBILIARE Sas.

In base ai dati forniti dall'Amministratore risulta quanto segue:

- importo annuo delle spese condominiali relative all'immobile in oggetto € 384,24 per l'appartamento e €23,11 per il garage;
- spese condominiali straordinarie già deliberate scadute e non €45,54;
- spese condominiali non pagate da due anni indietro ad oggi €225,00+45,54=270,54.

¹⁷Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per la richiesta di Agibilità oltre ai Diritti comunali le Sanzioni e gli Oneri di legge.

¹⁸In realtà nell'Atto ultraventennale a rogito Cinotti si dice che la particella 370 è gravata da uso civico ma che parimenti è stata presentata alla Regione la Domanda di liquidazione in data 11/05/1995 per diritti di pscolo. Il suddetto uso civico ad oggi è affrancato.

QUESITO 18

VENDITA IN LOTTI:

Trattandosi di appartamento più autorimessa a completamento della proprietà si ritiene opportuna **la vendita in lotto unico in quanto l'eventuale in più ricavato da una vendita separata non compenserebbe il deprezzamento che subirebbe l'appartamento sprovvisto di autorimessa soprattutto in quella zona abbastanza carente di parcheggi esterni.**

QUESITO 19

QUOTE DEL COMPENDIO PIGNORATO:

gli immobili del compendio risultano essere pignorati **per l'intera quota di proprietà.**

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA` DEGLI ESECUTATI (1/2+1/2)

QUESITO 20

STATO DELL'IMMOBILE (LIBERO OCCUPATO)

Allo stato del sopralluogo gli immobili pignorati erano occupati dal sig. [REDACTED] uno dei due esecutati il quale dichiarava di utilizzare l'immobile per le proprie esigenze abitative.

A seguito delle ricerche fatte presso gli uffici del Registro di Viterbo degli Atti privati non sono stati rilevati sugli immobili pignorati contratti di locazione¹⁹ quindi non risultano altri titoli opponibili.

Pertanto gli immobili pignorati sono da considerarsi legittimamente occupati dall'Esecutato per le proprie esigenze abitative sino all'emissione dell'Ordinanza di Vendita.

QUESITO 21

VALORE LOCATIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Non ricorre in quanto l'immobile è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie.

QUESITO 22

Non ricorre in quanto gli esecutati sono in regime di stato civile libero.

QUESITO 23

ESISTENZA VINCOLI sui beni pignorati

Sugli immobili non persistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o oneri di natura condominiale.

¹⁹V. allegato 10 Contratti di locazione.

QUESITO 24

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto e destrate le eventuali superfici non legittimate e/o non legittimabili suscettibili di demolizione, il bene del compendio pignorato oggetto della presente perizia è così quantificabile:

DATI DI CONSISTENZA:				
Vano	Superficie utile res.	Balconi/ Logge	Soffitta	Autorimessa
IMMOBILE Appartamento più autorimessa in via Sant'Antonio Abate, 49				
	PIANO Secondo (hi = 2.70)		Piano Sottotetto (h. med. 1.29)	PIANO S1 (hi = 2.70)
1) soggiorno/pranzo/ang.cottura	12.60	5.70		
2) disimpegno	1.70			
3) bagno	4.50			
4) camera matrimoniale	16.80	5.40		
5) autorimessa				
6) sottotetto accessibile con botola			27.00	
Tot. Sup. residenziale	35.60 mq			
sup. non residenziali		11.10 mq	27.00 mq	27.00 mq

Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico** comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO al 2°P in via S.Antonio Abate, 49+balconi e soffitta hi med.1.29

CON AUTORIMESSA al piano S1

(in zona semi-centrale usato in BUONO stato di manutenzione abitabile).

- Euro (1200/00) AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE UTILE

SPECIFICATAMENTE SI HA:

LOTTO unico

- APPARTAMENTO AL 2.P. DI mq UTILI 35.60
- DUE LOGGE Coperte di mq UTILI 11.10 (abbattimento pari al 70% della sup.)
- SOFFITTA accessibile con botola hi med. mt 1.29 (abbattimento pari al 90% della sup.)
- AUTORIMESSA mq 27.40 (sup. non residenziale a cui si applica un abbattimento del 50%);

COMPLESSIVAMENTE RISULTA:

mq 35.60 + (11.10 x 0.30) +(27.00 x 0.10)+ (27.40 x 0.50) =
=35.60+3.33+2.70+13.70 = mq 55.33 x 1200 = 66.396,00 → arrotondati a € 66.500,00

a cui tolte le detrazioni sotto riportate per l'ottenimento dell'agibilità e per le spese condominiali insolute;

1. Spese per ottenimento Agibilità:

Spese tecniche Agibilità	€ 600,00+	
Attestato Prestazione Energetica	€ 300,00+	
Conformità impianti	€ 600,00+	
Diritti di Segreteria	€ 150,00+	
Sanzione Amministrativa	€ 464,00+	
IVA22% e CNPAIA4%	€ 241,92+	
<u>IVA22% sulle conformità</u>	<u>€ 132,00=</u>	
Totale spese	€ 2.487,92	—————> arrotondati a 2500,00 ²⁰

Totale spese per ottenimento Agibilità €2500,00

2. Spese condominiali pendenti:

Spese straordinarie deliberate	€ 45,54+	
<u>Rate condominiali scadute</u>	<u>€ 225,00=</u>	
Totale spese	€ 270,54	—————> arrotondati a 270,00 ²¹

TOTALE VALORE DEL COMPENDIO STIMATO
euro 66.500,00 – 2.500 – 270 = 63.730,00 arrotondato a 64.000,00
64.000,00 (sessantaquattromila/00)

QUESITO 25

CRITERIO DI STIMA E FONTI UTILIZZATE

Lo strumento metodologico più appropriato per questo tipo di immobili è il **Metodo sintetico comparativo** che per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di terreni analoghi a quello oggetto di stima, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento, e riportati ad un parametro unitario. Questi dati sono raccolti nei vari Osservatori Immobiliari riportati di solito con forchette tra valori min e max. Il compendio pignorato in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.).
- Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico** comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato²² :

²⁰Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per la richiesta di Agibilità oltre ai Diritti comunali le Sanzioni e gli Oneri di legge.

²¹ Le suddette spese sono riportate in modo esteso nella risposta al quesito 17.

QUESITO 26

COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO

Dato che l'immobile è posto in un area ben servita ed è in buone condizioni d'uso inoltre la pezzatura ne favorisce la vendibilità l'interesse all'acquisto può essere rivolto soprattutto a:

- a) A giovani coppie;**
- b) Residenti per investimento come immobile da porre in locazione.**

QUESITO 27

INADEGUATEZZA DEL CANONE

Non Ricorre in quanto non vi sono contratti di locazione sugli immobili pignorati²³.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 11 allegati.

Viterbo lì 25 Ottobre 2019

IL C.T.U.
arch. Enrico Scoponi

Allegati:

1. rilievo, dati di consistenza e scheda rilevazione dati;
2. rilievo fotografico;
3. schede catastali;
4. visure catastali camerali ed estratti di mappa;
5. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
6. titoli edilizi;
7. atti di provenienza ultraventennale;
8. PRG del comune di Sutri;
9. verbale accesso peritale;
10. contratti di locazione;
11. quadro sinottico in triplice copia.

²²dato stimato con l'osservazione delle esperienze concrete di mercato comparabili e attraverso l'acquisizione dei dati dagli osservatori immobiliari delle maggiori Agenzie operanti sul Territorio e dalle tabelle della locale Camera di Commercio.

²³ Vedi All 10 Contratti di locazione