

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Antonino Geraci

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°169/16 riunita con la N° 203/19

Ad istanza di

INTESA SANPAOLO SPA

Contro

*****E*****

Udienza del 30 Aprile 2020

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 169/16 riunita con la n°203/19

INTESA SANPAOLO S.P.A. C/ ***E *******

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso che:

- Il Giudice Esecutore, dott.ssa Maria Carmela Magarò, in data 09/11/2016 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Vejano (Vt). L'udienza era fissata in data 2 novembre 2017;
- All'udienza del 2 novembre 2017 si evidenziava la necessità di acquisire il regime patrimoniale dei debitori all'atto dell'acquisto del diritto pignorato e di inviare la mail al debitore tramite posta certificata, pertanto l'udienza veniva rinviata al 10 maggio 2018;
- All'udienza del 10 maggio 2018 i debitori, rappresentati dall'Avvocato Eloisa Brugnoletti, mostravano un'Ordinanza Dirigenziale del Comune di Vejano, datata 30 giugno 2016, che ingiungeva gli stessi a demolire una porzione della recinzione del Lotto n.2, non conforme alle autorizzazioni rilasciate da detto Comune. Pertanto, si evidenziava la necessità di verificare tale difformità e l'udienza veniva rinviata al 20 dicembre 2018. Al CTU veniva contestualmente assegnato un termine di 45 giorni per il deposito e per l'invio dell'elaborato ai creditori procedenti e ai debitori.
- All'udienza del 20 dicembre 2018 l'avvocato di Intesa Sanpaolo chiedeva il rinvio per poter procedere al pignoramento integrativo sul bene già pignorato pro quota, pertanto l'udienza veniva rinviata al 12 settembre 2019;
- All'udienza del 12 settembre 2019 l'avvocato del creditore procedente, Intesa Sanpaolo, dava atto di aver proceduto ad ulteriore pignoramento che incardinava l'Esecuzione Immobiliare RGE 203/19 del Tribunale di Viterbo e chiedeva il rinvio in attesa della disposta riunione. Il G.E. rinviava l'udienza al 30 aprile 2020;
- In data 15 ottobre 2019, il G.E. comunicava alla scrivente la riunione del procedimento n. 203/19 contrassegnato dal numero di RGE più recente al procedimento n. 169/2016 RGE contrassegnato dal numero più antico e contestualmente assegnava all'esperto stimatore l'aggiornamento dell'elaborato peritale, in virtù dell'avvenuta riunione, entro 90 giorni dalla notifica.

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento formulando i seguenti 34 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;
2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile in 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, l'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 di 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 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.);
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 in 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 (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, 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 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; 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 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 specifichi 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 trascrizione 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'art. 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. **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 e redigere**, su apposito foglio a parte e 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. **allegare** 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 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.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

QUESITO N°1

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 27.04.2016;
2. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 13.06.2016, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo in data 09.06.2016, ai nn. 6394 reg. part. e 8493 reg. gen. di formalità;
3. Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 15.06.2016;
4. Certificato notarile a firma della dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Alba Adriatica (Te), del 25.07.2016;
5. Ipoteca volontaria di originari Euro 140.130,82 (centoquarantamilacentotrenta/82) iscritta in data 29.04.2013 ai nn.534 reg. part e 5433 reg. gen., a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.a., con sede legale in Viterbo, via Mazzini n°129, c.f. n°01383000567, in forza di atto Unilaterale di Concessione di Ipoteca a rogito Orzi Luigi, notaio in Viterbo del 15 aprile 2013, rep. 91158, racc. n° 37828; detta ipoteca grava su appartamento al piano secondo, censito nel Catasto Fabbricati nel foglio 3, particella 651/4 (ex 651/2), categoria A/7, classe U, vani 5,5, rendita catastale Euro 710,13;

6. Certificato notarile a firma dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Alba adriatica (TE), del 30 settembre 2019;
7. Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 10.09.2019;

Con l'atto di pignoramento sono stati pignorati i seguenti beni immobiliari:

appartenenti ad ***** nato a Viterbo il ***** c.f. ***** per ½ dell'intera proprietà e ad ***** nata a Vejano (VT) il ***** c.f. ***** per ½ dell'intera proprietà, residenti in Vejano (VT) via*****.

1. diritti di piena proprietà della intera quota (appartenente per ½ a ***** e per ½ a*****)
dell'**abitazione di tipo civile**, sita al piano secondo, ubicata nel Comune di Vejano (VT), censita al Catasto Fabbricati foglio 3 particella 651 sub 5 cat. A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq.90 totali, mq.88 escluse aree scoperte, rendita € 482,89;
2. diritti di piena proprietà dell'intera quota (appartenente per ½ a ***** e per ½ a*****)
del **vano scale di pertinenza dell'abitazione sopra descritta**, ubicato nel Comune di Vejano (VT) censito al Catasto Fabbricati foglio 3 particella 651 sub 6;
3. Diritti di piena proprietà dell'intera quota (appartenente per ½ a ***** e per ½ a*****)
dell'**abitazione con ingresso esclusivo** ubicata nel Comune di Vejano (VT) censita al foglio 3, particella 651, sub. 1, cat. A/7, rendita € 1.291,14
4. diritti di piena proprietà dell'intera quota (appartenente per ½ a ***** e per ½ a*****)
del **locale autorimessa** ubicato nel Comune di Vejano (VT) censito al catasto fabbricati al foglio 3, particella 651, sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 24, superficie catastale mq. 29, rendita € 35,95.

La documentazione risulta così completa.

QUESITO N°2

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, risultano intestati ai sig.ri***** , nato a Viterbo il ***** c.f. ***** e ad ***** nata a Vejano (VT) il ***** c.f.***** , residenti in Vejano (VT) via***** , appartenenti per la quota di ½ a ***** e per la quota di ½ a*****.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

QUESITO N°3 – consulto i registri immobiliari...

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto oltre il ventennio:

PROVENIENZA DEI BENI:

1. **Appartamento di civile abitazione** posto al secondo livello di una palazzina composta da 5 unità abitative, accessibile tramite scala interna condominiale, che si sviluppa su unico piano, censito in **N.C.E.U. del Comune di Vejano (VT) al foglio 3, particella 651, subalterno 5 (ex particella 651 sub 4 già particella 651 sub 2)**, Via Mariano Romiti snc, piano 2, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 90 totali, mq.88 escluse aree scoperte,

- rendita € 482,89; Costituzione 20.04.2009 prot. n. VT0053676 in atti dal 20.04.2009; Costituzione (n. 1119.1/2009); Ultimazione di fabbricato urbano (n. 18781.1/2009).
2. **Vano scala condominiale immobile al punto 1**, bene comune non censibile dal 26.08.2014, al foglio 3, particella 651 sub 6 (ex particella 651 sub 4 già particella 651 sub 2), Via Mariano Romiti snc, piano S1-T-1-2; Costituzione del 20.04.2009 prot. n. VT0053676 in atti dal 20.04.2009; Costituzione (n. 1119.1/2009); Ultimazione di fabbricato urbano (n. 18781.1/2009).
 3. **Abitazione con ingresso esclusivo**, censita al **foglio 3, particella 651, sub 1**, Via Mariano Romiti snc, piano T-1-S1, categoria A/7, classe U, consistenza vani 10, rendita Euro 1.291,14; Costituzione del 20.04.2009 protocollo n. VT0053676 in atti dal 20.04.2009; Costituzione (n. 1119.1/2009); Ultimazione di fabbricato urbano (n. 18781.1/2009).
 4. **Locale autorimessa annesso all'immobile descritto al punto 3**, Via Mariano Romiti snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 24, rendita Euro 35,95; Costituzione del 20.04.2009 protocollo n. VT0053676 in atti dal 20.04.2009; Costituzione (n. 1119.1/2009); Ultimazione di fabbricato urbano del 27.10.2009 protocollo n. VT0156844 in atti dal 27.10.2009 ultimazione di fabbricato urbano (n. 18781.1/2009).

OLTRE IL VENTENNIO:

- **ai sig.ri ***** e*******, sopra generalizzati, è pervenuta l'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Vejano alla Partita 1, foglio 3, particella 651, che deriva dalla particella 636 già particella 570 ex particella 463 già particella 322 ex particella 170 già particella 18. L'unità immobiliare in Vejano alla Località Impresa distinta al Catasto Terreni al foglio 3 particella 636 natura T di are 2,93 è pervenuta ai signori ***** nato a Viterbo il ***** e ***** nata a Vejano il ***** entrambi in regime di separazione di beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, **dal sig.*******, nato a Vejano il ***** quale bene personale, con l'atto di compravendita del notaio Bruno Cesarini di Roma del 07.08.2007, repertorio n. 128539, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 10.08.2007 ai nn. 15401 registro generale e 10707 registro particolare.

- **al sig.*******, sopra generalizzato, quale bene personale, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Vejano alla Località Impresa distinta al Catasto Terreni al foglio 3, particella 570 natura LE- lotto edificabile di are 5.90, è pervenuta **dall'Università Agraria di Vejano**, intestataria da oltre il ventennio, con l'atto di compravendita del notaio Giorgio Imparato di Vetralla del 06.10.2006 repertorio n. 51131, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 24.10.2006 ai nn. 20471 registro generale e 14175 registro particolare.
- **all'Università Agraria di Vejano** quale bene posseduto da oltre il ventennio. Si allega alla presente relazione il Decreto dell'Università Agraria di Vejano che attesta il pieno possesso del bene dal 1958.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

I beni oggetto della presente stima, hanno sempre avuto e mantenuto lo stesso foglio 3;

Quanto al terreno originariamente di proprietà dell'Università Agraria di Vejano fino al 2006:

- al **01.10.1971** era censito alla **particella 18**, seminativo 2, di ha 9, are 24 e ca 27, reddito dominicale Lire 1.109.124, reddito agrario Lire 415.922;
- al **14.04.1973** subiva un frazionamento in atti dal 02.01.1973 (n.5572) con variazione della superficie in ha 9 are 12 ca 20 e reddito Dominicale di Lire 1.094.641, Agrario Lire 410.490;
- nel **1975 la particella 18 diventava particella 170**, la superficie in ha 9 are 10 ca 11, reddito Dominicale Lire 1.092.132, reddito Agrario Lire 409.550 in virtù del Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 15.02.1966 in atti dal 06.03.1975 (n. 5774). Nello stesso anno l'immobile subiva un **primo frazionamento** del 15.02.1966 in atti dal 06.03.1975 (n. 5774), a seguito del quale la superficie diventava di ha 7 are 50 ca 01, reddito Dominicale Lire 900.012 e reddito Agrario Lire 337.505; un **secondo frazionamento** del 15.02.1966 in atti dal 06.03.1975 (n. 5774), a seguito del quale la superficie diventava di ha 7 are 20 ca 01, reddito Dominicale Lire 864.012 e reddito Agrario Lire 324.005; un **terzo frazionamento** del 15.02.1966 in atti dal 06.03.1975 (n. 5774), a seguito del quale la superficie diventava di ha 5 are 66 ca 81, reddito Dominicale Lire 680.172 e reddito Agrario Lire 255.065; un **quarto frazionamento** del 15.02.1966 in atti dal 06.03.1975 (n.5774) a seguito del quale la superficie diventava di ha 5 are 66 ca 69, reddito Dominicale Lire 680.028 e reddito Agrario Lire 255.011; un **quinto frazionamento** del 15.02.1966 in atti dal 06.03.1975 (n.5774) a seguito del quale la superficie diventava di ha 2 are 39 ca 28, reddito Dominicale Lire 287.136 e reddito Agrario Lire 107.676;
- nel **1977** subiva un **primo frazionamento** del 25.10.1975 in atti dal 21.02.1977 (n.5376) a seguito del quale la superficie diventava di ha 2 are 23 ca 96, reddito Dominicale Lire 268.752, reddito Agrario Lire 100.782; e un **secondo frazionamento** del 17.06.1961 in atti dal 21.02.1977 (n.5476) a seguito del quale la superficie diventava ha 2 are 23 ca 71, reddito Domenicale Lire 268.452, reddito Agrario Lire 100.670;
- nel **1980** un **ulteriore frazionamento** riduceva la superficie a ha 2 are 23 ca 49, reddito Dominicale Lire 268.188, reddito Agrario Lire 100.571.
- nel **1983 altro frazionamento** del 20.04.1983 in atti dal 24.11.1984 (n. 7484) riduceva la superficie a ha 2 are 19 ca 90, reddito Dominicale Lire 263.880, reddito Agrario Lire 98.955;
- nel **1984 la particella 170 veniva soppressa e sostituita con la 322**, mentre in seguito al Frazionamento del 15.10.1984 in atti dal 01.07.1986 (n.4886) la superficie si riduceva in are 85 ca 50, reddito Dominicale Lire 102.600, reddito Agrario Lire 38.475;
- nel **1992 la particella 322 veniva soppressa e sostituita con la 463** in seguito al Frazionamento del 22.09.1992 in atti dal 06.10.1992 TF2160/92 (n.59200.1/1992), la superficie diventava di are 84 ca 54, reddito Dominicale Euro 52,39, reddito Agrario Euro 19,65;
- nel **2003 veniva soppressa la particella 463 e sostituita con la particella 570** in seguito al Frazionamento del 12.06.2003 protocollo n.79269 in atti dal 12.06.2003 (n. 1403.1/2003), la superficie diventava di are 05 ca 90, reddito Dominicale Euro 3,66, reddito Agrario Euro 1,37;
- nel **2006 l'immobile veniva acquistato dal sig.*******, nato a Vejano il***** , come bene personale in piena proprietà, in virtù di atto di compravendita del 06.10.2006, notaio Giorgio Imparato di Vetralla, registrazione n. 14175.1/2006;

- nel **2007** ***** vende il bene ai sig.ri ***** e*****, che acquistano in regime di separazione dei beni, ciascuno per ½ dell'intera proprietà, con atto di compravendita del 07.08.2007 in atti dal 13.08.2007, repertorio n. 128539, rogante Cesarini Bruno, notaio in Roma;
In seguito al Frazionamento del 28.06.2007 protocollo n. VT0143290 in atti dal 28.06.2007 (n. 143290.1/2007), **la particella 570 veniva soppressa e sostituita con la particella 636**, la superficie diventava di are 02 ca 93, reddito Dominicale di Euro 1,82, reddito Agrario di Euro 0,68;
- nel **2009** il bene viene distinto come Tipo Mappale e **inserito nel Catasto Fabbricati** in data 16.04.2009 protocollo n. VT 0051196 in atti dal 16.04.2009 (n. 51196.1/2009); **la particella 636 veniva soppressa e sostituita con la particella 651** del foglio 3, qualità classe Ente Urbano, superficie are 02 ca 93.

Pertanto: ai sig.ri ***** e*****, sopra generalizzati, è pervenuta l'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Vejano alla Partita 1, foglio 3, particella 651, che deriva dalla particella 636 già particella 570 ex particella 463 già particella 322 ex particella 170 già particella 18.

Quanto all'appartamento di civile abitazione sopra distinto al n. 1:

- nel **2009** i dati identificativi derivano dalla Costituzione del 20.04.2009 protocollo n. VT0053676 in atti dal 20.04.2009 Costituzione (n. 1119.1/2009), immobile censito al foglio 3, particella 651, sub 2, categoria in corso di costruzione, indirizzo Via Mariano Romiti snc piano 2. Con l'ultimazione di fabbricato urbano del 27.10.2009 protocollo n. VT0156844 in atti dal 27.10.2009 (n. 18781.1/2009) all'immobile veniva assegnata la categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 307,29;
- nel **2010** venivano rettificati i dati del classamento e della rendita in categoria A/7, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 451,90 in virtù della variazione nel classamento del 04.05.2010 protocollo n. VT0069872 in atti dal 04.05.2010 Variazione di Classamento (n. 5371.1/2010);
E ancora in virtù della Variazione del 29.06.2010 protocollo n. VT0097168 in atti dal 29.06.2010 AMP CDU (n.7320.1/2010) veniva soppresso il sub 2 e sostituito con il sub. 4, variata la consistenza in 5,5 vani anziché 3,5 e la rendita diventava di Euro 710,13, indirizzo Via Mariano Romiti snc piano S1-T-2;
- nel **2014**, in seguito alla Divisione del 26.08.2014 protocollo n.VT0087435 in atti dal 26.08.2014 Divisione (n. 34382.1/2014), veniva soppresso il sub 4 e sostituito con il sub 5, la categoria diventava A/2 (anziché A/7), classe 2, consistenza vani 5,5, rendita Euro 482,89, indirizzo Via Mariano Romiti snc piano 2;
- nel **2015** veniva inserita la superficie catastale totale di mq. 90, escluse aree scoperte mq. 88 con la variazione del 09.11.2015.

Quanto al vano scale condominiale sopra distinto al numero 2:

- nel **2009** i dati identificativi derivavano dalla Costituzione del 20.04.2009 protocollo n. VT0053676 in atti dal 20.04.2009 Costituzione (n. 1119.1/2009), immobile censito al foglio 3, particella 651, sub 2, categoria in corso di costruzione, indirizzo Via Mariano Romiti snc

piano 2. Con la Variazione Toponomastica del 26.10.2009 protocollo n. VT0155432 in atti dal 26.10.2009 (n. 18670.1/2009) l'indirizzo variava in Via Mariano Romiti snc piano S1-T-1-2. Con l'Ultimazione di Fabbricato Urbano del 27.10.2009 protocollo n. VT0156844 in atti dal 27.10.2009 (n. 18781.1/2009) la particella 651, sub 2 diventava di Categoria A/2, classe 2, Consistenza vani 3,5, Rendita Euro 307,29;

- nel **2010** con la Variazione nel Classamento del 04.05.2010 protocollo n. VT0069872 in atti dal 04.05.2010 (n. 5371.1/2010) variava la categoria da A/2 ad A/7, la Classe diventava U e la Rendita diventava di Euro 541,90. Con la Variazione del 29.06.2010 protocollo VT0097168 in atti dal 29.06.2010 AMP CDU (n. 7320.1/2010) il sub 2 diventava sub 4, i vani da 3,5 diventavano 5,5 e la Rendita passava a Euro 710,13;
- nel **2014** in seguito alla Divisione del 26.08.2014 protocollo n. VT0087435 in atti dal 26.08.2014 (n. 34382.1/2014) veniva soppresso il sub 4 e sostituito con il sub 6 ed eliminate anche Categoria, Classe, Consistenza e rendita.

Quanto all'abitazione con ingresso indipendente sopra distinta al punto 3:

- nel **2009** i dati derivavano dalla Costituzione del 20.04.2009 protocollo n. VT0053676 in atti dal 20.04.2009 (n. 1119.1/2009), indirizzo Via Mariano Romiti snc piano T-1-S1, distinta al foglio 3, particella 651, sub.1, Categoria in corso di costruzione. Con Ultimazione di Fabbricato Urbano del 27.10.2009 protocollo n. VT0156844 in atti dal 27.10.2009 (n. 18781.1/2009) veniva inserita la Categoria A/2, la Classe 2, la Consistenza di vani 10 e la Rendita di Euro 877,98;
- nel **2010** con la Variazione nel Classamento del 04.05.2010 protocollo n. VT0069872 in atti dal 04.05.2010 (n. 5371.1/2010) la categoria diventava A/7, la Classe U e la Rendita diventava di Euro 1.291,14;
- nel **2015** con la Variazione del 09.11.2015 venivano inseriti in visura i dati di superficie corrispondenti a mq. 254 e mq. 242 escluse aree scoperte.

Quanto al Locale autorimessa sopra distinto al n. 4

- nel **2009** i dati derivano dalla Costituzione del 20.04.2009 protocollo n. VT0053676 in atti dal 20.04.2009 (n. 1119.1/2009), indirizzo Via Mariano Romiti snc piano S1, distinta al foglio 3, particella 651, sub.3, Categoria in corso di costruzione. Con Ultimazione di Fabbricato Urbano del 27.10.2009 protocollo n. VT0156844 in atti dal 27.10.2009 (n. 18781.1/2009) veniva inserita la Categoria C/6, la Classe 1, la Consistenza di mq. 24 e la Rendita di Euro 24,79;
- nel **2010** con la Variazione nel Classamento del 04.05.2010 protocollo n. VT0069872 in atti dal 04.05.2010 (n. 5371.1/2010) la Rendita diventava di Euro 35,95;
- nel **2015** con la Variazione del 09.11.2015 venivano inseriti in visura i dati di superficie corrispondenti a mq. 29.

QUESITO N°4 – elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...

Si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornate a tutto il 25.07.2016 e al 10/09/2019 come da certificazioni notarili storico ventennali a firma del dott. Maria Pantalone Balice notaio in Pescara (TE) in atti:

nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 5944 registro particolare n. 1270 del 18.04.2008 di Euro 300.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.a. con sede in Viterbo codice fiscale 01383000567 domicilio ipotecario eletto in Viterbo Via Mazzini n.129, contro ***** nata a Vejano il *****, quale terza datrice di ipoteca e ***** nato a Viterbo il ***** entrambi in regime di separazione dei beni, in virtù di atto notaio Bruno Cesarini di Roma dell'11.04.2008 repertorio n. 129223. Mutuo condizionato di Euro 200.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Vejano alla Località Impresa distinta al Catasto Terreni al foglio 3 particella 636 natura T di are 2,93, di cui i signori ***** e ***** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Annotazioni:

- registro generale n. 15814 registro particolare n. 2414 del 21.09.2010. Erogazione a saldo.
- Registro generale n. 15815 registro particolare 2414 del 21.09.2010, in virtù di atto notaio Bruno Cesarini di Roma del 10.11.2009 repertorio n. 130921. Restrizione dei beni alle unità immobiliari in Vejano al foglio 3 particella 651 subalterni 2 e 3.

2. **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 9818 registro particolare n. 1846 del 01.06.2009 di Euro 150.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.a. con sede in Viterbo codice fiscale 01383000567 domicilio ipotecario eletto in Viterbo Via Mazzini n.129, contro ***** nato a Viterbo il ***** e ***** nata a Vejano il ***** quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, entrambi in regime di separazione dei beni, in virtù di atto notaio Bruno Cesarini di Roma del 22.05.2009 repertorio n. 130423. Mutuo condizionato di Euro 100.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Vejano, all'indirizzo Mariano Romiti, distinta al Catasto fabbricati al foglio 3 particella 651 sub 1 natura C, fabbricato in corso di costruzione, di cui i signori ***** e ***** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Annotazioni:

- registro generale n. 15816 registro particolare n. 2415 del 21.09.2010. Erogazione a saldo.

3. **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 5433 registro particolare n. 534 del 29.04.2013 di Euro 180.000,00 a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.a. con sede in Viterbo codice fiscale 01383000567, contro ***** nato a Viterbo il ***** e ***** nata a Vejano il ***** quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, in virtù di atto notaio Luigi Orzi di Viterbo del 15.04.2013 repertorio n. 91158. A garanzia della somma di Euro 140,130,82 da rimborsare in 1 anno, 10 mesi e 15 giorni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Vejano, Via Mariano Romiti n. 5/B, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 651 sub 5 (ex particella 651 sub 4 già sub 2), natura A/2 (ex A/7) di 5,5 vani

al piano 2, di cui i signori ***** e ***** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

4. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 8493 registro particolare n. 6394 del 15.06.2016 a favore Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino, contro ***** nata a Vejano il ***** e ***** nato a Viterbo il*****, in virtù di atto Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 09.06.2016 repertorio n. 1069, Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Vejano, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 651 sub. 5 natura A/2 e particella 651 sub 6 natura E-ente comune, di cui i signori Orsini Flaminia e Amadio Antonio risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 2) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Vejano, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 651 sub. 1 natura A/7 e particella 651 sub. 3 natura C/6 di proprietà del sig. *****.
5. **Trascrizione verbale pignoramento immobili** registro generale n.12630 registro particolare n. 9735 del 10.09.2019 a favore di Intesa Sanpaolo con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro ***** nato a Viterbo il *****e ***** nata a Vejano il*****, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 05.08.2019 repertorio n.1161. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Vejano, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 651 sub. 1 natura A7 e particella 651 sub. 3 natura C6, di cui i signori *****e *****risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

La sottoscritta in data 30.12.2019 estraeva dall'Ufficio delle Entrate la visura ipotecaria dal 10.06.2016 al 30.12.2019 che risultava negativa.

QUESITO N°5 – MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati a ***** e ***** come da seguente elenco:

- planimetria abitazione censita al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 651, sub. 5, piano secondo;
- planimetria abitazione censita al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 651, sub. 1, piano S1-T-1;
- planimetria locale autorimessa censito al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 651, sub. 3, piano S1;
- Elaborato planimetrico del foglio 3, particella 651;
- Estratto di mappa del terreno.

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Vejano faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Permesso di Costruire n. 55 del 06.09.2007;
- Variante in Corso d'Opera n. 2 del 28.01.2009 al Permesso di Costruire n. 55;
- Cambio destinazione d'uso soffitta e chiusura veranda, rilascio Permesso n. 59 del 29.12.2009;
- Certificato di Agibilità n.01 del 07.05.2011;

- Elaborato tecnico del "Progetto per la realizzazione di un edificio residenziale con annesse autorimesse nell'ambito della variante della lottizzazione di Via M. Romiti approvata con delibera del C.C. n. 21 del 30.06.2007 nel lotto contraddistinto in Catasto al foglio 3 particelle nn 637, 636, e 569 ed identificato nella planimetria della lottizzazione con la sigla L3" di proprietà dei sigg.ri *****, ***** e*****;
- Elaborato tecnico del "Progetto per la realizzazione di un edificio residenziale con annesse autorimesse nell'ambito della variante della lottizzazione di Via M. Romiti approvata con delibera del C.C. n. 21 del 30.06.2007 nel lotto contraddistinto in Catasto al foglio 3 particelle nn. 637, 636, e 569. Variante in corso d'opera al P.C. n. 55 del 06.09.2007";
- Elaborato tecnico "Permesso di costruire riguardante il cambio di destinazione d'uso e la chiusura di una veranda, in base alla L.R. 13 del 2009 e L.R. 21 del 2009 nell'immobile sito in Via Mariano Romiti, distinto in Catasto al f. 3 p.lla 651, sub. 2".

QUESITO N° 6 - consultazione Ufficio Anagrafe

In seguito alla consultazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Vejano il sig. *****e la sig.ra ***** risultano risiedere nel Comune di Vejano (VT) in Via***** , come da certificato allegato alla presente relazione. Gli stessi sig.ri ***** e ***** risultano altresì aver contratto matrimonio il giorno ***** a Vejano (VT), come da Estratto dell'atto di matrimonio allegato alla presente perizia.

QUESITO N°7 –DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Localizzazione

Gli immobili sono ubicati in una zona di espansione residenziale all'interno del Comune di Vejano, in prossimità del centro storico del paese, precisamente in via Mariano Romiti n. 5/A e 5/B. Vejano è un Comune di circa 2.200 abitanti che dista da Viterbo circa 35 Km e da Roma circa 110 Km. Nel paese sono presenti le scuole materna, primaria e secondaria di primo grado. La zona è servita dalla linea di Autobus urbani e extraurbani. Il tessuto urbanistico è costituito da abitazioni all'interno del centro storico, da case a schiera o in linea con o senza giardino privato, da aree di nuova espansione residenziale con fabbricati condominiali composti da poche unità abitative e da abitazioni unifamiliari di nuova costruzione.

Gli immobili staggiati fanno parte di una lottizzazione edificatoria su terreno originariamente di proprietà dell'Università Agraria di Vejano in via Mariano Romiti. Tale lottizzazione è costituita da sei lotti con destinazioni d'uso residenziale, commerciale e a servizi. Il lotto sul quale sono stati costruiti gli immobili in oggetto è identificato come lotto "L3" di mq. 590,40. Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di sette appartamenti con accesso condominiale tranne che per l'appartamento posto a sud del lotto per il quale si prevedeva un accesso indipendente e un'autorimessa esclusiva.

Gli immobili in oggetto sono:

- 1. appartamento posto al secondo piano** di un edificio condominiale composto da 5 unità abitative, censito al Catasto Urbano del Comune di Vejano foglio 3, particella 651, subalterno 5, (ex particella 651 sub 4 già particella 651 sub 2), Via Mariano Romiti snc, piano 2, cat. A/2,

classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 90 totali, mq.88 escluse aree scoperte, rendita € 482,89.

Completato da **vano scala condominiale quale bene comune non censibile** dal 26.08.2014, al foglio 3, particella 651 sub 6 (ex particella 651 sub 4 già particella 651 sub 2), Via Mariano Romiti snc, piano S1-T-1-2.

L'abitazione si compone di ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, 3 camere da letto, 2 bagni e un balcone. I soffitti sono mansardati con altezze medie variabili da m. 2,40 circa a m. 3,20 circa. Lo stato di conservazione esterna della palazzina è in ottime condizioni, poiché trattasi di fabbricato edificato a partire dal 2008 e terminato nel 2011. La facciata è rifinita ad intonaco, la ringhiera che delimita la proprietà è in ferro così come il cancello di accesso; la scala esterna in peperino. Tutti gli infissi sono di legno a taglio termico. Internamente la scala di distribuzione è in peperino con ringhiera in ferro battuto. Lo stato di conservazione interna è buono: si rileva un'infiltrazione di umidità in una delle camere da letto. I materiali di finitura sono di ottima fattura: il pavimento è in gres porcellanato effetto cotto, i bagni hanno rivestimenti in pietra. Il riscaldamento è a pavimento.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare sopra descritta è di mq. 72,90 oltre il balcone di mq. 4,00.

Allo stato attuale l'alloggio necessita solo dell'eliminazione dell'umidità su due porzioni di pareti di una delle camere da letto e di un'imbiancatura generale.

- 2. appartamento posto al rialzato con accesso indipendente** censito al Catasto Urbano del Comune di Vejano foglio 3, particella 651, subalterno 1, Via Mariano Romiti snc, piano T-1-S1, categoria A/7, classe U, consistenza vani 10, rendita Euro 1.291,14.

L'abitazione si sviluppa su due piani, oltre al piano seminterrato, accatastato come magazzino, ripostiglio e deposito, ma utilizzato come spazio polifunzionale. Attraverso una scala interna, che parte dal seminterrato, si accede ai piani superiori che sono così costituiti: al piano rialzato –ingresso soggiorno pranzo, cucina abitabile, un bagno e un terrazzo; al piano primo – disimpegno quattro camere da letto, due bagni e due balconi. Lo stato di conservazione esterna dell'immobile è in ottime condizioni, poiché trattasi di costruzione edificata a partire dal 2008 e terminata nel 2011. La facciata è rifinita ad intonaco, la ringhiera che delimita la proprietà è in ferro così come il cancello di accesso; la scala esterna in peperino. Tutti gli infissi sono di legno a taglio termico. Lo stato di conservazione interna ed esterna è ottimo: I materiali di finitura sono di ottima fattura: il pavimento è in pietra tipo travertino, i bagni e la cucina hanno rivestimenti in pietra. Il riscaldamento è a pavimento.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare sopra descritta è di mq. 263,76, oltre il terrazzo di mq. 57,12 e i balconi di mq. 7,94.

Allo stato attuale l'alloggio non necessita di interventi.

- 3. Locale autorimessa**, vano unico a servizio esclusivo dell'abitazione sopra descritta, ubicato al piano seminterrato, a cui si accede tramite una rampa direttamente dalla strada pubblica, dotato di porta basculante, adiacente ai locali magazzino e depositi dell'appartamento.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare sopra descritta è di mq. 20,00. Allo stato attuale il locale non necessita di interventi.

QUESITO N°8 –accerti la conformità... con il pignoramento...

La sottoscritta ha accertato la conformità tra la descrizione dei beni con quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N°9 – verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e lo stato attuale dei luoghi...

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Nella documentazione, personalmente reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vejano per l'udienza del 2 novembre 2017, non risultava alcuna ordinanza o irregolarità relativa agli immobili staggiti. All'udienza del 10 maggio 2018 i debitori, rappresentati dall'Avvocato Eloisa Brugnoletti, mostravano l'Ordinanza Dirigenziale N. 3 del Comune di Vejano, datata 30 giugno 2016, che ingiungeva gli esecutati a demolire una porzione della recinzione/accesso carrabile del Lotto 2. Nell'Ordinanza, che ha come oggetto la *rimessa in pristino per opere edilizie eseguite in difformità al titolo edilizio abilitativo –via Mariano Romiti 7*, il responsabile del settore tecnico, visto il verbale di sopralluogo del 20.10.2015, eseguito per accertamenti tecnici a seguito segnalazioni sul terreno censito al NCU foglio 3 particella 651, di proprietà dei sigg. *****e*****, accertata la *realizzazione di recinzione/accesso carrabile spostato di circa 5 metri rispetto al progetto autorizzato e prospiciente sull'area pubblica a Verde pubblico secondo il progetto delle opere di urbanizzazione della "Lottizzazione Via M. Romiti"*, in difformità al Permesso di Costruire n° 55/2007 e successive varianti P. di C. n° 2/2009 e D.I.A. prot. 3527 del 06.08.2009, ingiunge i proprietari dell'immobile, responsabili dell'abuso, di provvedere *a propria cura e spese alla demolizione delle opere abusive sopra indicate e alla realizzazione degli interventi (chiusura dell'accesso carrabile prospiciente su area pubblica) necessari e utili a rendere conformi le opere ai permessi di costruire soprarichiamati che hanno autorizzato l'edificazione in Via M. Romiti 7 su un terreno distinto in catasto al foglio 3 particella 651, entro 90 (novanta) giorni dalla notifica.*

Pertanto, nonostante l'Ordinanza risalga al 30 giugno 2016 e nonostante sia ampiamente scaduto il termine di 90 giorni dalla notifica per la rimessa in pristino delle opere eseguite in difformità, di seguito si stimano i lavori da eseguire e i costi da sostenere per sanare la situazione sopradescritta:

- demolizione muretto di recinzione di circa mt. 3,00 x H. mt. 1,25 eseguito con blocchetti e soglia in peperino -per apertura nuovo accesso carrabile-;
- rimozione inferriata soprastante porzione muretto demolito;
- costruzione muretto di recinzione L. mt. 3,90 x H. mt. 1,50 -per chiudere l'attuale accesso carrabile- acquisto blocchetti e soglia in peperino occorrenti in aggiunta a quelli di recupero ricavati dalla demolizione;
- sistemazione e ripristino inferriata soprastante con utilizzo della porzione rimossa;
- sbancamento e sistemazione della rampa d'accesso al box auto;

- corresponsione di euro 1.500,00 come sanzione amministrativa al Comune di Vejano.

Per i lavori e gli oneri sopraelencati si stima un costo totale di euro 12.000,00 (dodicimila) che sarà scorporato dal prezzo di vendita.

Inoltre, confrontando il progetto approvato con la planimetria catastale, sempre riguardo al Lotto 2, si riscontra, nella sola planimetria di progetto, un diverso posizionamento della scala di accesso al portone d'ingresso. Pertanto, si rende necessario aggiornare la relativa planimetria progettuale, a cura di un tecnico abilitato e, contestualmente, presentare Permesso in Sanatoria all'ufficio competente del comune di Vejano. Gli oneri relativi per le suddette pratiche comprendono la sanzione amministrativa pari a euro 1.500,00, in base all'art. 36 del DPR 380/2011, i diritti di segreteria pari a euro 100,00 e l'onorario di un tecnico abilitato, che si stima corrispondere a euro 1.400,00.

Pertanto, l'importo totale risulta essere pari a euro 3.000,00, che saranno scorporati dal prezzo finale di vendita.

Il totale dei costi da scorporare al prezzo di vendita corrisponde a:

$$\text{euro } 12.000,00 + 3.000,00 = \text{euro } 15.000,00 \text{ (quindicimila)}$$

Si precisa altresì che, sulla planimetria catastale, la scala corrisponde alla posizione attuale, mentre il muro di recinzione corrisponde alla situazione sanata, quindi non è necessario alcun aggiornamento catastale.

QUESITO N°10 – segnali se l'identificativo catastale includa porzioni aliene, comuni e non pignorate...

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

QUESITO N°11 – precisi se l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria...

Gli immobili staggiti non derivano da altra consistenza originaria e non risultano parti cedute a terzi.

QUESITO N°12 – proceda ove necessario a variazioni e aggiornamento del catasto...

Non sono necessarie variazioni o aggiornamenti catastali come meglio specificato in risposta al quesito 9.

QUESITO N°13 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile ricade nella zona B-sottozona B2 del P.R.G. del Comune di Vejano, all'interno dell'area denominata "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", all'interno delle "Aree urbanizzate del PTPR", come da C.D.U allegato alla presente perizia.

QUESITO N°14 – verifica conformità

L'immobile è stato costruito in virtù del Permesso di Costruzione n. 55 del 06.09.2007, della successiva variante in corso d'opera (Permesso n. 02 del 28.01.2009) e del cambio di destinazione d'uso rilasciato con Permesso n. 59 del 29.12.2009 in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione.

La variante riguardava la creazione di un nuovo box auto della superficie di mq. 24,20 al piano seminterrato e alcune modifiche a tramezzature interne senza aumenti né di superficie né di volume.

Il cambio di destinazione d'uso riguardava parte dell'unità immobiliare contraddistinta in Catasto al foglio 3, particella 561, sub. 5 (ex sub. 4 già sub. 2), Lotto L3, (al n.1 in risposta al quesito 3 della presente relazione), che da soffitta diventava abitazione, e la chiusura di una veranda della stessa unità abitativa.

Successivamente non sono state presentate richieste o rilasciati titoli autorizzativi.

Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria catastale non si riscontrano differenze.

Nella documentazione, personalmente reperita dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vejano per l'udienza del 2 novembre 2017, non risultava alcuna ordinanza o irregolarità relativa agli immobili staggiti. All'udienza del 10 maggio 2018 i debitori, rappresentati dall'Avvocato Eloisa Brugnoletti, mostravano l'Ordinanza Dirigenziale n. 3 del Comune di Vejano, datata 30 giugno 2016, che ingiungeva gli stessi a demolire una porzione della recinzione del Lotto 2, non conforme alle autorizzazioni rilasciate da detto Comune. Inoltre, confrontando il progetto approvato e la planimetria catastale, si è anche riscontrato un diverso posizionamento della scala di accesso allo stesso appartamento (Lotto 2).

Si allega Certificato di Agibilità per le unità immobiliari in pignoramento.

QUESITO N°15 – verifichi le eventuali istanze di condono...

All'udienza del 10 maggio 2018 i debitori mostravano l'Ordinanza n. 3 del Comune di Vejano, dettagliatamente descritta in risposta al quesito 9, che non era stata esibita alla sottoscritta durante l'accesso agli atti, relativi agli immobili in esame, richiesti presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Alla luce di quanto sopra e dopo le verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vejano in data 12 giugno 2018, è possibile riferire che sull'immobile, censito al NCU foglio 3 particella 651 di proprietà dei sig.ri *****e*****, ricade l'Ordinanza Dirigenziale n. 3 emessa in data 30 giugno 2016 dal Comune di Vejano che ha per oggetto la rimessa in pristino per opere edilizie eseguite in difformità al titolo abilitativo, come meglio specificato in risposta al quesito 9.

QUESITO N°16 – verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...

I beni in stima risultano liberi da censo, livello o uso civico.

QUESITO N°17 – indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione...

Non si rilevano spese fisse di gestione o manutenzione né per l'appartamento in edificio condominiale, né per l'abitazione con ingresso esclusivo.

QUESITO N°18 – dica se è possibile vendere i beni in un unico lotto...

La sottoscritta ritiene necessario vendere i beni **due lotti**, e precisamente:

- **LOTTO 1:** appartamento posto al secondo piano + vano scale (bene comune non censibile);

- **LOTTO 2:** appartamento con ingresso indipendente + locale autorimessa.

QUESITO N°19 - dica se l'immobile è pignorato solo pro quota...

Tutti gli immobili distinti sono intestati ad *****e *****in piena proprietà (1/1) ciascuno per un mezzo, meglio identificati come:

1. **Appartamento di civile abitazione** censito in N.C.E.U. del Comune di Vejano (Vt) al foglio 3, particella 651, subalterno 5 (ex particella 651 sub 4 già particella 651 sub 2), Via Mariano Romiti snc, piano 2, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 90 totali, mq.88 escluse aree scoperte, rendita € 482,89;
2. **Vano scala condominiale, quale bene comune non censibile** dal 26.08.2014, al foglio 3, particella 651 sub 6 (ex particella 651 sub 4 già particella 651 sub 2).
3. **Abitazione con ingresso esclusivo**, censita al foglio 3, particella 651, sub 1, Via Mariano Romiti snc, piano T-1-S1, categoria A/7, classe U, consistenza vani 10, rendita Euro 1.291,14;
4. **Locale autorimessa annesso all'immobile descritto al punto 3**, Via Mariano Romiti snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 24, rendita Euro 35,95;

Pertanto il Pignoramento investe l'intera quota corrispondente a un mezzo di *****e un mezzo di*****.

QUESITO N°20 – accerti se l'immobile è libero o occupato...

- L'appartamento al piano secondo è attualmente libero. Si precisa che fino al 28 febbraio 2019 l'immobile era oggetto di contratto di locazione registrato a Viterbo il 05.03.2011 n. 2591 (All. 19); il suddetto contratto è stato risolto ed attualmente è in corso la presentazione della cessazione presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e l'ordine di liberazione e consegna del bene al custode.
- **Abitazione con ingresso esclusivo** è occupata dal debitore esecutato, sig. *****e dal coniuge sig.ra*****, in qualità di proprietari ciascuno per un mezzo dell'intera quota.

QUESITO N°21 – ove il bene non sia occupato dal debitore... indichi il valore locativo...

L'abitazione posta al secondo piano è libera.

L'abitazione con ingresso esclusivo è occupata dal debitore esecutato, sig. *****e dalla sua famiglia.

QUESITO N°22 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato...

L'abitazione è occupata dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, come risulta dallo Stato di Famiglia allegato alla presente relazione.

QUESITO N°23 – indichi l'esistenza di eventuali vincoli...

Sui beni oggetto della presente stima non ci sono vincoli di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.

QUESITO N°24 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

La presente valutazione riguarda l'abitazione sita in Vejano, via Mariano Romiti n. 5/A e precisamente:

- **Abitazione al piano secondo** su unico livello, accessibile tramite scala condominiale interna, di vani 5,5, censita al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 651, subalterno 5, (ex particella 651 sub 4 già particella 651 sub 2), Via Mariano Romiti snc, piano 2, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 90 totali, mq.88 escluse aree scoperte, rendita € 482,89, composta da ingresso/soggiorno/cucina; disimpegno; n.3 camere da letto; n.2 bagni; n.1 balcone.
- **Vano scala condominiale, quale bene comune non censibile** dal 26.08.2014, al foglio 3, particella 651 sub 6 (ex particella 651 sub 4 già particella 651 sub 2);

Metodo di valutazione:

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione, secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame. Al valore così determinato si applica un incremento o decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che possono modificare l'appetibilità.

STIMA DEL LOTTO 1:

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Vejano (VT), via Mariano Romiti n. 5/A, immobile censito al **foglio 3, particella 651, subalterno 5 e subalterno 6**, in data 12 giugno 2017 e ulteriormente verificate nella planimetria catastale. **Detto immobile è investito dal pignoramento in oggetto per l'intera quota della piena proprietà (1/1) appartenente ai sig.ri ***** e ***** ciascuno per un mezzo.**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta

Soggiorno/pranzo	mq. 27,62
Camera 1	mq. 11,74
Camera 2	mq. 11,09
Camera 3	mq. 11,18
Disimpegno	mq. 3,22
Bagno 1	mq. 4,65
Bagno 2	mq. 3,40
Sommano	mq. 72,90

Superficie accessori

Balcone	mq. 4,00
---------	----------

Superficie lorda abitazione: mq. 87,48

Superficie lorda accessori: mq. 4,00

Sommano mq. 91,48

Detta superficie deve essere opportunamente ragguagliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda ragguagliata
Abitazione	1	72,90	87,48	87,48
Balcone	0,35	4,00	4,00	2,60
TOTALE		76,90	91,48	90,08

Pertanto la superficie lorda ragguagliata che viene messa a base della stima è di mq. 90,08 che si arrotonda a mq. 90,00.

QUESITO N°25- Indichi espressamente il criterio di stima...

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 1

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico-comparativo diretto per valori di mercato"¹. Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.¹

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Detto valore medio unitario risulta essere di euro 750,00/mq

Pertanto euro 750,00 x mq. 90,00= euro 67.500,00

Che si arrotondano a euro 67.000,00

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato si evince che:

**L'importo da porre a base d'asta per l'abitazione è pari a
euro 67.000,00**

(diconsi euro sessantasettemila/00)

QUESITO N°24 bis- VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

La presente valutazione riguarda l'abitazione e il locale autorimessa siti in Vejano, via Mariano Romiti n. 5/B e precisamente:

- **Appartamento** con ingresso esclusivo, censito alla particella 651 sub.1 del foglio 3, è così composto al piano terra da: ingresso/soggiorno- cucina abitabile- bagno e terrazzo; al primo piano da: n. 4 camere da letto- n.2 bagni- n.2 balconi; al piano seminterrato da n. 1 magazzino- n. 2 locali depositi- n. 1 ripostiglio;
- **Locale autorimessa annesso all'appartamento sopra descritto**, censito alla particella 651 sub 3 del foglio 3, composto da unico vano e dotato di porta basculante.

¹ Stefano Amicabile, Corso di estimo, Hoepli, Milano 2007

Metodo di valutazione:

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione, secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame. Al valore così determinato si applica un incremento o decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che possono modificare l'appetibilità.

STIMA DEL LOTTO 2:**STIMA DELL'APPARTAMENTO****Consistenza**

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Vejano (VT), via Mariano Romiti n. 5/A, immobile censito al **foglio 3, particella 651, subalterno 1**, in data 12 giugno 2017 e ulteriormente verificate nella planimetria catastale. **Detto immobile, appartenente in piena proprietà ai signori *****e*****, è investito dal pignoramento in oggetto per l'intera quota della piena proprietà (1/1) appartenente ai sig.ri *****e *****ciascuno per un mezzo.**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta abitazione**Piano terra**

Ingresso/soggiorno	mq.	57,00
Cucina 1	mq.	11,00
Disimpegno	mq.	2,00
Bagno	mq.	5,31
Vano scala interno	mq.	5,40

Piano primo

Camera 1	mq.	14,00
Camera 2	mq.	10,10
Camera 3	mq.	11,17
Camera 4	mq.	13,15
Disimpegno	mq.	8,90
Bagno 1	mq.	6,48
Bagno 2	mq.	<u>4,16</u>

Sommano **mq. 148,67**

Interrato

Magazzino	mq.	67,00
Ripostiglio	mq.	11,00
Deposito 1	mq.	24,39
Deposito 2	mq.	<u>12,70</u>

Sommano **mq. 115,09**

Superficie accessori

Terrazzo	mq. 57,12
Balconi	mq. 7,94

Superficie lorda abitazione:	mq. 178,40
Superficie lorda interrato	mq. 138,10
Superficie lorda accessori:	mq. 9,13
Sommano	mq. 325,64

Detta superficie deve essere opportunamente ragguagliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente ragguaglio %	di	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda ragguagliata
Abitazione	1		148,67	178,40	178,40
Balconi	0,35		7,94	9,13	3,19
Terrazzo	0,35		57,12	62,83	21,99
Piano Interrato	0,50		115,09	138,10	69,05
TOTALE			319,48	388,46	272,63

Pertanto la superficie lorda ragguagliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 272,63 che si arrotonda a mq. 270,00.

STIMA DELL'AUTORIMESSA

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Vejano (VT), via Mariano Romiti n. 5/B, immobile censito al **foglio 3, particella 651, subalterno 3**, in data 12 giugno 2017 e ulteriormente verificate nella planimetria catastale. Trattasi di un locale **autorimessa**, ad uso esclusivo dell'appartamento sopra stimato. Si compone di un unico vano con porta basculante, vi si accede direttamente da Via Mariano Romiti tramite una rampa delimitata da un cancello carrabile privato.

Detto immobile, appartenente in piena proprietà ai *** e ***** , ciascuno per un mezzo, è investito dal pignoramento in oggetto per l'intera quota della piena proprietà (1/1) appartenente ai sig.ri ***** e ***** ciascuno per un mezzo.**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta Box auto	mq 20,00
Superficie lorda Box auto	mq. 24,00

Detta superficie deve essere opportunamente ragguagliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente ragguaglio %	di	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda ragguagliata
Box auto	0,5		20,00	24,00	12,00
TOTALE			20,00	24,00	12,00

Pertanto la superficie lorda ragguagliata del box auto che viene messa a base della stima è di mq. 12,00.

QUESITO 25 bis- Indichi espressamente il criterio di stima...

VALUTAZIONI IMMOBILI

LOTTO 2

VALUTAZIONE DELL'ABITAZIONE CON INGRESSO ESCLUSIVO

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico-comparativo diretto per valori di mercato"¹. Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.²

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Detto valore medio unitario risulta essere di euro 850,00/mq

Pertanto euro 850,00 x mq. 270,00= euro 229.500,00
Che si arrotondano a **euro 230.000,00**

Detto immobile, appartenente in piena proprietà ai signori ***e*****, ciascuno per un mezzo, è investito dal pignoramento in oggetto per l'intera quota della piena proprietà (1/1) appartenente ai sig.ri *****e *****ciascuno per un mezzo.**

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato si evince che:

**L'importo da porre a base d'asta per l'abitazione è pari a
euro 230.000,00
(diconsi euro duecentotrentamila/00)**

VALUTAZIONE AUTORIMESSA

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico-comparativo diretto per valori di mercato"¹. Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili simili ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le

² Stefano Amicabile, Corso di estimo, Hoepli, Milano 2007

diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.³

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Detto valore medio unitario risulta essere di euro 600,00/mq

Pertanto euro 600,00 x mq. 12,00= euro 7.200,00
Che si arrotondano a euro 7.000,00

Detto immobile, appartenente in piena proprietà ai signori ***e*****, ciascuno per un mezzo, è investito dal pignoramento in oggetto per l'intera quota della piena proprietà (1/1) appartenente ai sig.ri *****e *****ciascuno per un mezzo.**

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato si evince che:

**L'importo da porre a base d'asta per il box auto è pari a
euro 7.000,00
(diconsi euro settemila/00)**

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato dell'immobile** sito nel comune di Vejano (VT) in via Mariano Romiti n. 5/A, da ricomprendere come **Lotto n. 1** è pari a:

€ 67.000,00

**Pertanto il valore complessivo del LOTTO 1 da porre in vendita è di
€ 67.000,00
(diconsi euro sessantasettemila/00)**

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili** siti nel comune di Vejano (VT) in via Mariano Romiti n. 5/B, da ricomprendere come **Lotto n. 2** è pari a:

€ 230.000,00 + € 7.000,00

**pertanto il valore complessivo del LOTTO 2 da porre in vendita è di
€ 237.000,00
(diconsi euro duecentotrentasette/00)**

N.B.: ONERI E COSTI

LOTTO "2" – Oneri e costi da sostenere per la demolizione e ricostruzione di parte della recinzione/accesso carrabile e costi per sanare le irregolarità progettuali € 15.000,00 da scorporare al prezzo di vendita.

³ Stefano Amicabile, Corso di estimo, Hoepli, Milano 2007

TOTALE ONERI E COSTI VARI € 15.000,00 (quindicimila)

IL VALORE DEL LOTTO N.2 DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE

€ 237.000,00 - € 15.000,00 = €222.000,00

(diconsi duecentoventidue/00)

QUESITO N° 26- segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone...

Come anticipato in risposta al quesito n. 21 gli immobili in stima attualmente non sono oggetto di contratti di locazione.

QUESITO N°27- fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte...

Il CTU ottempera.

QUESITO 28- invii, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa [...], copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato...

Il CTU ottempera

Viterbo, 07 gennaio 2020

Il C.T.U.

Arch. Patrizia Loiali

