

TRIBUNALE DI VITERBO  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

G.E. dott.ssa Maria Carmela Magarò

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 122/2015**

Ad istanza di

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA  
CONTRO  
\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

**Udienza del 2 marzo 2017**

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Esecuzione n° 122/2015

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA C/ \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

### CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Il Giudice Esecutore, dott.ssa Maria Carmela Magarò, in data 21/01/2016 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 Graffignano, 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 manfatti 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](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
26. **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
27. **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento**;
29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la 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. **alleggi** 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. **alleggi** 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.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

- In data 24.05.2016 è avvenuto il primo accesso alla presenza del Custode Notaio Biancamaria Ciambella, come da verbale.
- In data 23.05.16 accesso Catasto Viterbo
- In data 11.10.16 accesso Archivio Notarile
- In data 19.10.16 accesso Archivio Notarile
- In data 28.10.16 accesso Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- In data 04.11.16 accesso Comune di Graffignano - ufficio Tecnico
- In data 18.11.16 accesso Comune di Graffignano - ufficio Tecnico
- In data 10.12.16 accesso Comune di Graffignano - ufficio Tecnico
- In data 26.01.17 accesso Comune di Graffignano - Ufficio Tecnico
- In data 26.01.17 accesso Comune di Graffignano - Ufficio Anagrafe
- In data 27.01.17 accesso Catasto Viterbo
- In data 27.01.17 accesso Servizio di Pubblicità Immobiliare Viterbo

#### **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 notificato in data 23.03.2015;
2. Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 18.05.2015, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo in data 10.06.2015 ai n.ri di Formalità 7175/5526 Repertorio 780 del 18.05.2015;

3. Certificato notarile a firma del dott Sergio Rovera, Notaio in Gavirate, del 18.09.2015 depositato in data 1.10.2015.

Con l'atto di pignoramento sono stati pignorati i seguenti beni sulla quota pari alla piena proprietà:

immobili ubicati nel Comune di Graffignano (Vt), località Pellegrino n.10 e precisamente:

- due abitazioni
- due locali magazzino
- una tettoia

Dette unità immobiliari risultano censite nel catasto Fabbricati del comune di Graffignano al Foglio 14 con le seguenti particelle:

- 157 sub 3, cat. A/3, classe U, mq. 112, rendita catastale €. 322,79
- 157 sub 4, cat. A/3, classe U, mq. 93, rendita catastale €. 290,51
- 157 sub 5, cat C/2, classe 1, mq. 187, rendita catastale €. 338,02
- 157 sub 8, cat. C/2, classe 1, mq. 273, rendita catastale €. 493,47
- 157 sub 7, cat C/7, classe U, mq. 50, rendita catastale €. 46,48

Con l'atto di pignoramento sono state altresì pignorate le parti condominiali non censibili facenti parte della comproprietà indivisa :

immobili e terreno ubicati nel Comune di Graffignano (Vt), località Pellegrino n.10 e precisamente:

- un fontanile
- una terrazza/portico di pertinenza delle abitazioni
- terreno di pertinenza

Detti beni comuni non censibili vengono identificati con le seguenti particelle:

157/1 (fontanile) comune a tutti i subalterni

157/2 (terrazza/portico comune alla particella 157/3 e 157/4

l'area di pertinenza censita nel catasto terreni del Comune di Graffignano nel foglio 14, particella 157, are 81,00

4. Nota di trascrizione del pignoramento del 10.06.2015 RG 7175 – RP 5526.

Nella nota di trascrizione vengono riportati gli stessi beni indicati nel certificato notarile sopra elencati;

5. Contratto di mutuo del 25.03.2010 a rogito notaio Luigi Orzi di Viterbo, stipulato tra la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. ed i sig.ri \*\*\*\*\*e\*\*\*\*\*, per la somma di euro 175.000,00, all'interesse del 2,469% nominale annuo. La parte mutuataria si impegna a rimborsare la somma mutuata entro anni 25 mediante pagamento di n. 300 rate mensili comprensive di capitale ed interessi soggette a variabilità per tutta la durata del mutuo. Contestualmente la parte mutuataria concedeva ipoteca a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. dei beni sopra elencati.

Si fa notare che nell'atto di mutuo viene indicata (ma non dettagliatamente identificata) la particella 157 Sub 6 (magazzino/pollaio) inserita nell'elenco dei beni legati al bene comune non censibile identificato con la particella 157/1 (fontanile); **tale particella 157 sub 6 non risulta inserita agli atti ma è parte dei beni di proprietà del sig.\*\*\*\*\***, censita al foglio 14, particella 157, Sub 6, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 31, Rendita 61,97.

**Alla luce di quanto sopra, nella documentazione agli atti non è stato inserito un immobile di proprietà del sig. \*\*\*\*\* identificato con la particella 157, Sub 6, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 31, Rendita 61,97.**

**QUESITO N°2**

La sottoscritta ha provveduto ad estrarre le visure storiche aggiornate presso l'Ufficio del catasto fabbricati e terreni dei seguenti beni pignorati che risultano intestati al sig. \*\*\*\*\* e alla sig.ra\*\*\*\*\*, come da seguente elenco:

- **Piena proprietà intestata al sig.\*\*\*\*\***, nato a Graffignano il \*\*\*\*\* , residente a Graffignano, \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*

**A** -Appartamento sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n.10, piano terra, NCEU Foglio 14, Particella 157, Sub 3, classe A/3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 112, Rendita 322,79

**B** - Locale magazzino/cantina, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano sottostrada, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 5, categoria C/2, consistenza mq. 187, superficie catastale mq. 254, Rendita 338,02

**C** - Tettoia/autorimessa, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 7, categoria C/7, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 56, Rendita 46,48

**D**- Locale uso magazzino/Pollaiolo , sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 6, categoria C/2, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 31, Rendita 61,97

- **Piena proprietà intestata a\*\*\*\*\***, nata a Viterbo il \*\*\*\*\* , residente a Graffignano (Vt), \*\*\*\*\* n. 48, codice fiscale\*\*\*\*\*;

**E** - Appartamento sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n.10, piano terra, NCEU Foglio 14, Particella 157, Sub 4, classe A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 93, Rendita 290,51

**F** - Magazzino sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 8, categoria C/2, consistenza mq. 273, superficie catastale mq. 314, Rendita 493,47.

#### **Proprietà Comuni:**

**G** - Terreno sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino, NCT Foglio 14, part icella 157, qualità classe ente urbano, superficie are 81,00.

**La sottoscritta ha accertato che gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento trascritto e sono idonei ai fini della esatta identificazione.**

**La sottoscritta ha accertato altresì che nell'atto di pignoramento è stata omesso un immobile di proprietà del sig. \*\*\*\*\* meglio identificato al punto D del presente quesito.**

#### **QUESITO N°3 - Consulto i registri immobiliari...**

La sottoscritta ha provveduto ad estrarre tutti gli atti di acquisto dei beni stipulati compreso quello in data anteriore al ventennio rispetto alla data del pignoramento, dall'Archivio Notarile di Viterbo.

#### **PROVENIENZA DEI BENI:**

**al sig.\*\*\*\*\***, per l'intera proprietà con Atto di Compravendita del **25.03.2010**, Repertorio n. 86286/34599. Rogante notaio Luigi Orzi con sede in Viterbo. Trascrizione del 26.03.2010, registro particolare 3740 Registro Generale 5140 (del quale si allega copia), i seguenti immobili:

**A** -Appartamento sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n.10, piano terra, confinante con Strada Provinciale n.19, restante proprietà (sub 4) e area comune, NCEU Foglio 14,



Particella 157, Sub 3, classe A/3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 112, Rendita 322,79.

Dalla visura catastale storica l'immobile deriva da

- Costituzione (n.3160.1/2009) del 27.11.2009 protocollo n. VT0178632 in atti dal 27.11.2009;
- Variazione nel classamento del 27.11.2010 protocollo n. VT0190226 in atti dal 27.11.2010 Variazione di classamento (n.18103.1/2010)
- Variazione toponomastica del 14.10.2011 protocollo n. VT0174781 in atti dal 14.10.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 26043.1/2011)
- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

**B** – Locale magazzino/cantina, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano sottostrada, confinante con area comune da più lati e restante proprietà, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 5, categoria C/2, consistenza mq. 187, superficie catastale mq. 254, Rendita 338,02.

Dalla visura catastale storica l'immobile deriva da:

- Costituzione del 27.11.2009 protocollo n. VT0178632 in atti dal 27.11.2009 costituzione (n. 3160.1/2009)
- Variazione del classamento del 27.11.2010 protocollo n. VT0190226 in atti dal 27.11.2010 Variazione di classamento (n. 18103.1/2010)
- Variazione toponomastica del 14.10.2011 protocollo n. VT0174783 in atti dal 14.10.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 26045.1/2011)

**C** – Tettoia/autorimessa, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, confinante con area comune da tutti i lati, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 7, categoria C/7, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 56, Rendita 46,48.

- Costituzione del 27.11.2009 protocollo n. VT0178632 in atti dal 27.11.2009 Costituzione (n. 3160.1/2009)
- Variazione classamento del 27.11.2010 protocollo n. VT0190226 in atti dal 27.11.2010 Variazione di classamento (n. 18103.1/2010)
- Variazione toponomastica del 14.10.2011 protocollo n. VT0174785 in atti dal 14.10.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 26047.1/2011.)

**D**- Locale uso magazzino/Pollaiolo, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, confinante con area comune da tutti i lati, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 6, categoria C/2, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 31, Rendita 61,97.

Dalla visura catastale storica l'immobile deriva da:

- Costituzione del 27.11.2009 protocollo n. VT0178632 in atti dal 27.11.2009 Costituzione (n. 2160.1/20099)
- Variazione nel classamento del 27.11.2010 protocollo n. VT 01190226 in atti dal 27.11.2010 Variazione di classamento (n. 18103.1/2010)
- Variazione toponomastica del 14.10.2011 protocollo n. VT0174784 in atti dal 14.10.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 26046.1/2011)
- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento dei dati di superficie.

**alla sig.ra \*\*\*\*\*** per l'intera proprietà con Atto di Compravendita del **25.03.2010**, Repertorio n. 86286/34599. Rogante notaio Luigi Orzi con sede in Viterbo. Trascrizione del 26.03.2010, registro particolare 3740 Registro Generale 5140, i seguenti immobili:

**E** - Appartamento sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n.10, piano terra, confinante con area comune da più lati, strada Provinciale e restante proprietà, NCEU Foglio 14, Particella 157, Sub 4, classe A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 93, Rendita 290,51

Dalla visura catastale storica l'immobile deriva da:

- Costituzione del 27.11.2009 protocollo n. VT0178632 in atti dal 27.11.2009 Costituzione (n. 3160.1/2009)
- Variazione nel classamento del 27.11.2010 protocollo n. VT0190226 in atti dal 27.11.2010 Variazione di classamento (n. 18103.1/2010)
- Variazione toponomastica del 14.10.2011 protocollo n. VT0174782 in atti dal 14.10.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 26044.1/2011)
- Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**F** – Magazzino sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, confinante con area comune da tutti i lati, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 8, categoria C/2, consistenza mq. 273, superficie catastale mq. 314, Rendita 493,47.

Dalla visura catastale storica l'immobile deriva da:

- Costituzione del 27.11.2009 protocollo n. VT0178632 in atti dal 27.11.2009 Costituzione (n. 3160.1/2009)
- Variazione nel classamento del 27.11.2010 protocollo n. VT0190226 in atti dal 27.11.2010 Variazione di classamento (n. 18103.1/2010)
- Variazione toponomastica del 14.10.2011 protocollo n. VT0174786 in atti dal 14.10.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 26048.1/2011)
- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nell'atto di compravendita si precisa che:

**tra le parti condominiali sono compresi i seguenti beni comuni non censibili:**

- **157/1** (fontanile) comune a tutti i subalterni
- **157/2** (terrazzo/portico) comune alle particelle 157/3 e 157/4
- **area di pertinenza** censita nel Catasto Terreni al foglio 14 Particella 157 di are 81,00.

Dalla visura catastale storica l'area suindicata deriva da:

- o foglio 14 particella 6, qualità classe fabbricato rurale, superficie are 74,00, impianto meccanografico del 01.10.1971
- o foglio 14 particella 157, qualità classe ente urbano, superficie are 74,00, derivante da tipo mappale del 26.11.2009 protocollo n. VT0177872 in atti dal 26.11.2009 presentato il 26.11.2009 (n.177872.1/2009)
- o foglio 14 particella 157, qualità classe ente urbano, superficie are 81,00 derivante dalla soppressione delle particelle 108 e 109 del foglio 14 tipo mappale del 26.11.2009 protocollo n. VT0177872 in atti dal 26.11.2009 presentato il 26.11.2009 (n. 177872.2/2009).

Quanto sopra è pervenuto ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in forza di acquisto dai signori \*\*\*\*\* , nato a Civitella d'Agliano il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a Lubriano il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , effettuato con atto in data 25 marzo 2010 n. 86286/34599 di repertorio dottor Luigi Orzi, notaio in Viterbo, che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a Viterbo con nota in data 26 marzo 2010 ai n.ri 5140/3740.

I medesimi immobili sono pervenuti ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in forza di atto di compravendita in regime di comunione legale dei beni dal sig. \*\*\*\*\* , nato a Viterbo il \*\*\*\*\* , con atto a rogito Notaio Luigi Orzi in data 18 settembre 1985 repertorio 20528, registrato a Viterbo il 7 ottobre 1985 al n. 7852 modello 1° ed ivi trascritto il 9 ottobre 1985 al n.7955 del Registro Particolare, del quale si allega copia.

**QUESITO N° 4 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** a tutto il 10.06.2015 riportate nella certificazione notarile storica ventennale a firma del dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate (Va) in atti :

1. Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 5142/735 in data 26.03.2010, per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 175.000,00 (centosettantacinquemila/00), stipulato con atto in data 25.03.2010 n.86287/34600 di repertorio dott. Luigi Orzi, Notaio in Viterbo, che si assume essere stato debitamente registrato, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto: Siena, piazza Salimbeni n.3, a carico dei sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;
2. Iscrizione di ipoteca legale nn. 12054/2417 in data 12.07.2010, per euro 49.503,12 (quarantanovemilacinquecentotredodici), capitale euro 24.751,56 (ventiquattromilasettecentocinquantuno/cinquantasei), a favore di Equitalia Gerit S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale 00410080584, domicilio ipotecario eletto: Viterbo, via Monte Sacro n. 31, a carico del sig.\*\*\*\*\* , gravante sulla particella 157 sub 3,5,6,7;
3. Iscrizione di ipoteca legale nn. 4693/598 in data 17.04.2015, per euro 187.746,66 (centottantasettemilasettecentoquarantasei/sessantasei), capitale euro 93.873,33 (novantatremilaottocentosettantatre/trentatre), a favore di Equitalia Sud S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto: Viterbo, via Monte Sacro n. 31, a carico del sig.\*\*\*\*\* , gravante sulla particella 157 sub 3,5,6,7;
4. Trascrizione nn. 7175/5526 in data 10.06.2015, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, a carico dei sig.ri \*\*\*\* e \*\*\*\*\* , gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

La sottoscritta in data 27.01.2017 ha estratto dall'Ufficio delle Entrate di Viterbo la visura ipotecaria aggiornata dal 01.04.1987 al 26.01.2017.

#### **QUESITO N°5 - MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

- **Piena proprietà intestata al sig.\*\*\*\*\***, nato a Graffignano il \*\*\*\*\* , residente a Graffignano, \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*

**A** - Appartamento sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n.10, piano terra, NCEU Foglio 14, Particella 157, Sub 3, classe A/3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 112, Rendita 322,79

**B** - Locale magazzino/cantina, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano sottostrada, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 5, categoria C/2, consistenza mq. 187, superficie catastale mq. 254, Rendita 338,02

**C** - Garage, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 7, categoria C/7, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 56, Rendita 46,48

**D** - Magazzino/pollai , sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 6, categoria C/2, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 31, Rendita 61,97

- **Piena proprietà intestata a\*\*\*\*\***, nata a Viterbo il \*\*\*\*\* , residente a Graffignano (Vt), \*\*\*\*\* , codice fiscale\*\*\*\*\*:

**E** - Appartamento sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n.10, piano terra, NCEU Foglio 14, Particella 157, Sub 4, classe A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 93, Rendita 290,51

F – Magazzino sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 8, categoria C/2, consistenza mq. 273, superficie catastale mq. 314, Rendita 493,47

N.B: è stato necessario estrarre il certificato di destinazione urbanistica del terreno sul quale insistono i fabbricati e utile estrarre anche l'elaborato planimetrico.

#### **QUESITO N°6 – consultazione Ufficio Anagrafe**

In merito al quesito posto, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare la consultazione dei registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza degli esecutati e ha acquisito l'atto di matrimonio.

#### **QUESITO N°7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### Localizzazione

Gli immobili staggiti si trovano nel Comune di Graffignano, in Località Pellegrino n. 10. La suddetta località si trova in una zona periferica di campagna del comune di Graffignano, facilmente raggiungibile in quanto confinante con la strada Provinciale 19 e distante circa 6 km dal paese di Graffignano e circa 1 km dalla frazione di Pisciarello-Sipicciano, dove è possibile trovare tutti i generi di prima necessità. Le scuole dell'infanzia e primarie più vicine si trovano nel paese di Sipicciano a circa 2.5 km, mentre la scuola secondaria di primo grado si trova a Graffignano.

La zona è servita da trasporto pubblico grazie alla vicinanza della stazione ferroviaria della frazione di Sipicciano-Pisciarello sulla linea Attigliano-Viterbo.

##### Descrizione immobili:

Gli immobili di seguito descritti saranno identificati con le lettere loro attribuite in risposta al quesito 2 della presente relazione.

Trattasi di un complesso immobiliare formato da:

##### **Immobile A:**

Appartamento sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n.10, piano terra, confinante con Strada Provinciale n.19, restante proprietà (immobile E- sub 4) e area comune, NCEU Foglio 14, Particella 157, Sub 3, classe A/3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 112, Rendita 322,79.

All'immobile, edificato su terreno in leggera pendenza, si accede tramite una scala che conduce ad un balcone/portico in comune con l'appartamento adiacente (**E**), che corre lungo tutto il prospetto d'ingresso. L'appartamento si compone di un ingresso, una cucina/pranzo, due camere e un bagno. Tutti gli ambienti sono finestrati; gli infissi sono in alluminio bianco con vetro camera, il pavimento dell'ingresso e della zona cucina/pranzo è in parquet laminato, nelle due camere in gres porcellanato e il bagno è maiolicato; le porte sono in laminato. L'altezza interna misurata da pavimento a soffitto è di m. 3.00. **Lo stato di manutenzione è buono nella zona cucina/pranzo e mediocre nei rimanenti ambienti.**

##### **Consistenza immobile A:**

Per la valutazione della consistenza sarà calcolata sia la superficie utile che quella lorda (la superficie utile netta è definita dalla superficie del pavimento esclusi i muri esterni ed interni. La superficie lorda è pari alla superficie netta più la superficie dei muri interni al 100%, dei muri esterni al 100% e dei muri confinanti con altri immobili al 50%).

Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto effettuato dalla scrivente.

##### **Superficie netta:**

Ingresso mq. 10,40

Soggiorno pranzo-cucina	mq. 38,18
Camera 1	mq. 15,30
Camera 2	mq. 14,40
Bagno	<u>mq. 4,63</u>
Sommano	<b>mq. 82,91</b>

**Superficie lorda: mq. 112,51**

**La superficie lorda riscontrata dell'immobile A è equivalente alla superficie catastale pari a mq. 112,00.**

**Immobile B:**

Locale magazzino/cantina, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano sottostrada, confinante con area comune da più lati e restante proprietà, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 5, categoria C/2, consistenza mq. 187, superficie catastale mq. 254, Rendita 338,02;

Trattasi di n. 5 vani adibiti a cantina, magazzino, e locale forno, con soffitti dotati di volte a botte intonacate o con pianelle a vista e pavimenti in cotto o in cemento. L'altezza interna misurata da pavimento a soffitto dei locali più piccoli è di m. 2,30 circa, mentre l'altezza del soffitto dei due locali più grandi, tra loro comunicanti, è di circa m. 3,00.

**Lo stato di manutenzione è discreto.**

**Consistenza immobile B:**

Per la valutazione della consistenza sarà calcolata sia la superficie utile che quella lorda (la superficie utile netta è definita dalla superficie del pavimento esclusi i muri esterni ed interni. La superficie lorda è pari alla superficie netta più la superficie dei muri interni al 100%, dei muri esterni al 100% e dei muri confinanti con altri immobili al 50%).

Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto effettuato dalla scrivente.

**Superficie netta:**

Magazzino 1	mq. 21,24
Magazzino-forno	mq. 9,60
Magazzino 2	mq. 9,62
Cantina	<u>mq.146,25</u>
Sommano	<b>mq.186,71</b>

**Superficie lorda: mq. 253,40**

**La superficie lorda riscontrata dell'immobile B è equivalente alla superficie catastale pari a mq. 254,00.**

**Immobile C:**

Tettoia/autorimessa, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, confinante con area comune da tutti i lati, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 7, categoria C/7, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 56, Rendita 46,48.

Trattasi di 2 locali adiacenti adibiti a rimessa attrezzi e autorimessa. Realizzati con colonne in laterizio e tamponature in cellublok, tetto in eternit con altezza media m. 2.90 per il locale di sinistra e altezza media di m.3,30 per quello di destra, entrambi dotati di porte basculanti in alluminio.

**Lo stato di manutenzione è buono.**

### **Consistenza immobile C:**

Per la valutazione della consistenza sarà calcolata sia la superficie utile che quella lorda (la superficie utile netta è definita dalla superficie del pavimento esclusi i muri esterni ed interni. La superficie lorda è pari alla superficie netta più la superficie dei muri interni al 100%, dei muri esterni al 100% e dei muri confinanti con altri immobili al 50%).

Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto effettuato dalla scrivente

#### **Superficie netta:**

Garage	mq. 24,60
Tettoia/garage	<u>mq. 26,18</u>
Sommano	<b>mq. 50,78</b>

**Superficie lorda: mq. 56,00**

**La superficie lorda riscontrata dell'immobile C è equivalente alla superficie catastale pari a mq. 56,00.**

### **Immobile D:**

Locale uso magazzino/Pollaio, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, confinante con area comune da tutti i lati, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 6, categoria C/2, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 31, Rendita 61,97.

Trattasi di due locali adiacenti e di un'aia scoperta, realizzati in muratura intonacata, tetto in eternit con altezza media m. 2.60 nel locale più grande e tetto a coppi con altezza media m. 2.30 nel locale più piccolo.

**Lo stato di manutenzione è discreto.**

**N. B.: questa particella non è inserita nel pignoramento.**

### **Consistenza immobile D:**

Per la valutazione della consistenza sarà calcolata sia la superficie utile che quella lorda (la superficie utile netta è definita dalla superficie del pavimento esclusi i muri esterni ed interni. La superficie lorda è pari alla superficie netta più la superficie dei muri interni al 100%, dei muri esterni al 100% e dei muri confinanti con altri immobili al 50%).

Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto effettuato dalla scrivente.

#### **Superficie netta:**

Magazzino/pollaio	mq. 8,40
Magazzino-	<u>mq. 16,80</u>
Sommano	<b>mq. 25.20</b>

**Superficie lorda: mq. 31,00**

**La superficie lorda riscontrata dell'immobile D è equivalente alla superficie catastale pari a mq. 31,00.**

### **Immobile E:**

Appartamento sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n.10, piano terra, confinante con strada Provinciale n.19, restante proprietà (immobile A, sub 3), e area comune, NCEU Foglio 14, Particella 157, Sub 4, classe A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 93, Rendita 290,51.

Trattasi di un appartamento a piano terra, al quale si accede tramite una scala, poiché edificato su terreno in leggera pendenza, servito da un balcone/portico in comune con l'appartamento adiacente (A) che corre lungo tutto il prospetto d'ingresso. L'appartamento si compone di un ingresso/soggiorno con camino, una cucina abitabile, due camere, un disimpegno e un bagno. Tutti gli ambienti sono finestrati; gli infissi sono in legno con vetro camera, i pavimenti sono in gres porcellanato, il bagno e la cucina sono maiolicati. Le porte sono in legno. L'altezza interna misurata da pavimento a soffitto è di m. 3.00.

**Lo stato di manutenzione è buono.**

#### **Consistenza immobile E:**

Per la valutazione della consistenza sarà calcolata sia la superficie utile che quella lorda (la superficie utile netta è definita dalla superficie del pavimento esclusi i muri esterni ed interni. La superficie lorda è pari alla superficie netta più la superficie dei muri interni al 100%, dei muri esterni al 100% e dei muri confinanti con altri immobili al 50%).

Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto effettuato dalla scrivente.

#### **Superficie netta:**

Soggiorno/ingresso	mq. 21,12
Cucina	mq. 18,49
Camera 1	mq. 14,45
Camera 2	mq. 12,16
Bagno	mq. 4,28
Disimpegno	<u>mq. 1,80</u>
Sommano	<b>mq. 72,52</b>

**Superficie lorda: mq. 93,00**

**La superficie lorda riscontrata dell'immobile E è equivalente alla superficie catastale pari a mq. 93,00.**

#### **Immobile F:**

Magazzino sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, confinante con area comune da tutti i lati, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 8, categoria C/2, consistenza mq. 273,00, superficie catastale mq. 314,00 Rendita 493,47.

Trattasi di un capannone/magazzino/rimessa attrezzi realizzato in muratura con parti di tetto in lamiera, parti in eternit e parti a coppi e con due tettoie. L'altezza varia dai m. 2,70 ai m. 4,30.

**Lo stato di manutenzione è mediocre.**

#### **Consistenza Immobile F:**

La valutazione della consistenza è stata calcolata come superficie utile netta o calpestabile. Per superficie utile netta si intende la superficie del pavimento escluso i muri esterni ed interni; la superficie lorda invece è pari alla superficie netta più la superficie dei muri interni al 100%, dei muri esterni al 100% per uno spessore massimo di 50 cm, e se confinanti con altri immobili al 50% per uno spessore massimo di 25 cm.

Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto effettuato dalla sottoscritta.

#### **Superficie netta:**

Magazzino grande	mq. 232,16
Magazzino piccolo	<u>mq. 41,58</u>

Sommano mq. 273,74

**Superficie lorda: mq. 314,00.**

**La superficie lorda riscontrata dell'immobile E è equivalente alla superficie catastale pari a mq. 314,00.**

**Si precisa che tra le parti condominiali sono compresi i seguenti beni comuni non censibili:**

**Beni comuni non censibili**

- **particella 157/1**, trattasi di un fontanile lungo m. 8,00 e largo m. 1,60 con annesso casottino di m.2,60 x m.1,60 x altezza media m. 1,65, comune a tutti i subalterni;
- **particella 157/2**, trattasi di un terrazzo/portico/ballatoio antistante agli ingressi dei due appartamenti, al quale si accede tramite una scala esterna, ha una lunghezza totale di m. 18,45, profondità m.2,50 e altezza m. 3,00; comune ai subalterni 3 e 4, ai quali pertanto verrà attribuita la superficie di mq. 23,06 corrispondente alla metà dell'intera superficie del bene;
- **area di pertinenza** censita nel Catasto Terreni nel foglio 14 con la particella 157 di are 81,00.

Si precisa altresì che sono presenti nell'area staggita n.2 casottini per il ricovero delle bombole gas necessarie al riscaldamento e alla produzione di acqua calda dei due appartamenti, entrambi di larghezza m.1,50, profondità m. 1,70 e altezza m. 2,45, non censibili.

**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. **Il pignoramento, come già evidenziato nel quesito 1, omette una particella di proprietà del sig.\*\*\*\*\*, facente parte dello stesso complesso immobiliare.**

**QUESITO N°9 – Verifichi corrispondenza tra 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 contenuti nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali e dallo stato attuale dei luoghi.

Le difformità riscontrate riguardano:

1. l'inesistenza di un tramezzo nell'immobile "A"
2. la chiusura di una tettoia nell'immobile "C"

**QUESITO N°10 – Segnali se l'identificativo catastale includa porzioni aliene, comuni o non pignorate...**

Tutti i beni precedentemente descritti non includono porzioni aliene, ma includono parti comuni, meglio specificate in risposta al quesito n°7, identificate come segue:

- Particella 157/1
- Particella 157/2
- Terreno di pertinenza particella 157 del foglio 14

ed includono altresì un immobile non pignorato e precisamente la particella 156 subalterno 6 di proprietà del sig.\*\*\*\*\*, come meglio specificato in risposta ai quesiti n.ri 1-2-7.

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



Gli immobili, costruiti ante 1 settembre 1967, **non derivano** da altra consistenza o da frazionamenti.

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

In seguito alla verifica planimetrica catastale, meglio specificata in risposta al quesito n°9, si è evidenziata l'inesistenza di un tramezzo nell'unità immobiliare A; tale difformità dovrà essere presentata agli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto ) tramite la procedura DOCFA redatta da un tecnico abilitato.

**Si ritiene di quantificare l'importo della spesa da sostenere per la variazione e l'aggiornamento catastale in euro 500,00 (cinquecento/00), da scomputare al prezzo di stima.**

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

Gli immobili ricadono nella zona Agricola E1 del PRG del Comune di Graffignano, tale zona è sottoposta alle seguenti prescrizioni (come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato):  
- l'edificazione in zona agricola, sia per le residenze che per gli annessi agricoli, è soggetta al rispetto della Legge Regionale del 22 Dicembre 1999 n° 38 e sue successive modifiche ed integrazioni.

**QUESITO N°14 – verifica conformità**

Dall'archivio tecnico del Comune di Graffignano **non è stato possibile estrarre alcuna documentazione**, come da dichiarazione dello stesso Ufficio Tecnico Comunale allegata.

Dall'analisi delle planimetrie catastali riscontrate con il rilievo diretto, si evidenzia che l'immobile "C" è accatastato come tettoia, mentre in realtà trattasi di 2 vani chiusi e utilizzati come autorimessa.

**Pertanto, verificata la normativa vigente, si dichiara che il suddetto immobile "C" è stato modificato in violazione della normativa urbanistico-edilizia e non è sanabile.**

**QUESITO N°15 - verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono...**

Vista la normativa comunale e le leggi di riferimento, il sig. \*\*\*\*\*, proprietario dell'immobile "C" identificato come tettoia/autorimessa, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, confinante con area comune da tutti i lati, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 7, categoria C/7, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 56, Rendita 46,48, deve **demolire i tamponamenti eseguiti in violazione e pagare la sanzione di euro 6.000,00 prevista dal regolamento comunale.**

**Si stima per la demolizione e lo smaltimento dei materiali un costo di circa euro 5.000.**

**I costi sopra detti saranno scorporati dal prezzo di stima finale**

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

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

**QUESITO 17 – indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le spese straordinarie già deliberate...**

Non ci sono spese di gestione o manutenzione.

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

La sottoscritta ritiene più conveniente vendere i beni in unico lotto.

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

Tutti gli immobili sono pignorati per intero.

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

Gli immobili sono occupati dal sig. \*\*\*\*\* e dalla sig.ra \*\*\*\*\* , in qualità di proprietari degli stessi.

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

Gli immobili sono occupati dai debitori.

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

I coniugi non sono separati e pertanto vivono nella stessa abitazione.

**QUESITO 23 – indichi l'esistenza di vincoli...**

Il bene non è interessato da vincoli artistici, storici, etc, né da vincoli o oneri di natura condominiale, né da diritti demaniali o usi civici.

**QUESITO 24 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente valutazione riguarda un complesso immobiliare sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n° 10, composto dai seguenti immobili:

**A** -Appartamento sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n.10, piano terra, NCEU Foglio 14, Particella 157, Sub 3, classe A/3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 112, Rendita 322,79

**B** – Locale magazzino/cantina, sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano sottostrada, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 5, categoria C/2, consistenza mq. 187, superficie catastale mq. 254, Rendita 338,02

**C** – Autorimessa, sita in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 7, categoria C/7, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 56, Rendita 46,48

**D**- Magazzino/pollaio , sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 6, categoria C/2, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 31, Rendita 61,97

**E** - Appartamento sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n.10, piano terra, NCEU Foglio 14, Particella 157, Sub 4, classe A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 93, Rendita 290,51

**F** – Magazzino /capannone sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino n. 10, piano terra, NCEU Foglio 14, particella 157, Sub 8, categoria C/2, consistenza mq. 273, superficie catastale mq. 314, Rendita 493,47.

**Proprietà Comuni:**

**G** - Terreno sito in Graffignano (Vt), Località Pellegrino, NCT Foglio 14, particella 157, qualità classe ente urbano, superficie are 81,00.

**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 IMMOBILE "A" e "E" residenziali**

#### **Consistenza**

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. Lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

#### **APPARTAMENTO "A"**

##### **Superficie netta:**

Ingresso	mq. 10,40
Soggiorno pranzo-cucina	mq. 38,18
Camera 1	mq. 15,30
Camera 2	mq. 14,40
Bagno	<u>mq. 4,63</u>
Sommano	<b>mq. 82,91</b>

Oltre mq. 23,06 corrispondente alla metà della superficie del terrazzo/portico/ballatoio

##### **Superficie lorda: mq. 112,51**

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

$$\text{Mq. } 112,51 \times 0,85 \text{ (coefficiente in regime di vendita forzata)} = \underline{\underline{95,63 \text{ mq}}}$$

**Mq. 95,63 = superficie immobile "A" presa come base per la stima**

#### **Valutazione**

Dall'analisi di mercato della zona, riferita ad immobili di livelli di finitura costruttiva di qualità normale, con uno stato di manutenzione discreto, considerata la posizione (in campagna ma con accesso diretto dalla Provinciale e a circa 1 km dal più vicino centro abitato), è stato definito il **valore medio unitario** da applicare alla superficie equivalente. Nella sua determinazione la sottoscritta ha considerato la media delle quotazioni rilevate dall'OMI, dalla Camera di Commercio e dalle offerte delle Agenzie Immobiliari, scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore cauzionale.

**Detto valore risulta essere di 833,00 euro/mq., pertanto si ritiene congruo assumere il valore medio di 800,00 euro/mq**

**Il valore di stima dell'immobile "A" risulterà essere:**

$$\text{mq. } 95,63 \times \text{€}/\text{mq. } 800,00 = \text{€ } 76.504$$

#### **APPARTAMENTO " E"**

Essendo adiacenti e comunicanti, per l'appartamento "E" valgono le stesse considerazioni fatte per l'appartamento "A" tenendo presente che l'immobile "E" è rifinito con materiali più di pregio rispetto all'immobile "A".

##### **Superficie netta:**

Soggiorno/ingresso	mq. 21,12
Cucina	mq. 18,49

Camera 1	mq. 14,45
Camera 2	mq. 12,16
Bagno	mq. 4,28
Disimpegno	<u>mq. 1,80</u>
Sommano	<b>mq. 72,52</b>

**Superficie lorda: mq. 93,00 x 0.85= 79,05**

**Il valore di stima dell'immobile E risulterà essere:**

$$\text{mq. 79.05 x €/mq. 800,00= € 63.240,00}$$

## **STIMA IMMOBILI ACCESSORI**

### **Consistenza**

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. Lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

## **STIMA LOCALE "B" MAGAZZINO**

### **Superficie netta:**

Magazzino 1	mq. 21,24
Magazzino-forno	mq. 9,60
Magazzino 2	mq. 9,62
Cantina	<u>mq.146,25</u>
Sommano	<b>mq.186,71</b>

**Superficie lorda: mq. 253,40**

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

$$\text{Mq. 253,40 x 0,85 (coefficiente in regime di vendita forzata)= } \underline{\underline{215,39 \text{ mq}}}$$

**Mq. 215,39= superficie immobile B presa come base per la stima**

## **Valutazione**

### **Locale magazzino "B"**

Dall'analisi di mercato della zona, riferita ad immobili simili, con uno stato di manutenzione discreto, considerata la posizione (in campagna ma con accesso diretto dalla Provinciale e a circa 1 km dal più vicino centro abitato), è stato definito il **valore medio unitario** da applicare alla superficie equivalente. Nella sua determinazione la sottoscritta ha considerato la media delle quotazioni rilevate dall'OMI, dalla Camera di Commercio e dalle offerte delle Agenzie Immobiliari, scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore cauzionale.

**Detto valore risulta essere di 300,00 euro/mq., pertanto si ritiene congruo assumere il valore medio di 300,00 euro/mq**

**Il valore di stima dell'immobile "B" risulterà essere:**

$$\text{mq. 215,39 x €/mq. 300,00= € 64.617,00}$$

## **STIMA LOCALE "C" AUTORIMESSA**

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

**Superficie netta:**

Garage mq. 24,60

Tettoia/garage mq. 26,18

Sommano **mq. 50,78**

**Superficie lorda: mq. 56,00**

**La superficie lorda riscontrata dell'immobile C è equivalente alla superficie catastale pari a mq. 56,00.**

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

**Mq. 56,00x 0,85 (coefficiente in regime di vendita forzata)= 47,60 mq**  
**Mq. 47,60= superficie immobile C presa come base per la stima**

**Valutazione**

**Locale "C" garage**

Dall'analisi di mercato della zona, riferita ad immobili simili, con uno stato di manutenzione discreto, considerata la posizione (in campagna ma con accesso diretto dalla Provinciale e a circa 1 km dal più vicino centro abitato), è stato definito il **valore medio unitario** da applicare alla superficie equivalente. Nella sua determinazione la sottoscritta ha considerato la media delle quotazioni rilevate dall'OMI, dalla Camera di Commercio e dalle offerte delle Agenzie Immobiliari, scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore cauzionale.

**Detto valore risulta essere di 250,00 euro/mq., pertanto si ritiene congruo assumere il valore medio di 250,00 euro/mq**

**Il valore di stima dell'immobile "C" risulterà essere:**

**mq. 47,60 x €/mq. 250,00= € 11.900**

**STIMA LOCALE "D" MAGAZZINO/POLLAIO**

**Superficie netta:**

Magazzino/pollaiolo mq. 8,40

Magazzino- mq. 16,80

Sommano **mq. 25.20**

**Superficie lorda: mq. 31,00**

**La superficie lorda riscontrata dell'immobile D è equivalente alla superficie catastale pari a mq. 31,00.**

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

**Mq. 31,00x 0,85 (coefficiente in regime di vendita forzata)= 26,35 mq**  
**Mq. 26,35= superficie immobile C presa come base per la stima**

## Valutazione

### Locale "D" magazzino/pollaio

Dall'analisi di mercato della zona, riferita ad immobili simili, con uno stato di manutenzione discreto, considerata la posizione (in campagna ma con accesso diretto dalla Provinciale e a circa 1 km dal più vicino centro abitato), è stato definito il **valore medio unitario** da applicare alla superficie equivalente. Nella sua determinazione la sottoscritta ha considerato la media delle quotazioni rilevate dall'OMI dalla Camera di Commercio e dalle offerte delle Agenzie Immobiliari, scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore cauzionale.

**Detto valore risulta essere di 90,00 euro/mq., pertanto si ritiene congruo assumere il valore medio di 90,00 euro/mq**

**Il valore di stima dell'immobile "D" risulterà essere:**

$$\text{mq. } 26,35 \times \text{€}/\text{mq. } 90,00 = \text{€ } 2.371,50$$

### STIMA LOCALE "F" MAGAZZINO/CAPANNONE

#### Superficie netta:

Magazzino grande	mq. 232,16
Magazzino piccolo	<u>mq. 41,58</u>
Sommano	<b>mq. 273,74</b>

**Superficie lorda: mq. 314,00.**

**La superficie lorda riscontrata dell'immobile F è equivalente alla superficie catastale pari a mq. 314,00.**

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

$$\text{Mq. } 314,00 \times 0,85 \text{ (coefficiente in regime di vendita forzata)} = \text{266,90mq}$$

**Mq. 266,90 = superficie immobile F presa come base per la stima**

## Valutazione

### Locale "F" magazzino/capannone

Dall'analisi di mercato della zona, riferita ad immobili simili, con uno stato di manutenzione discreto, considerata la posizione (in campagna ma con accesso diretto dalla Provinciale e a circa 1 km dal più vicino centro abitato), è stato definito il **valore medio unitario** da applicare alla superficie equivalente. Nella sua determinazione la sottoscritta ha considerato la media delle quotazioni rilevate dall'OMI, dalla Camera di Commercio e dalle offerte delle Agenzie Immobiliari, scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore cauzionale.

**Detto valore risulta essere di 100,00 euro/mq., pertanto si ritiene congruo assumere il valore medio di 100,00 euro/mq**

**Il valore di stima dell'immobile "F" risulterà essere:**

$$\text{mq. } 266,90 \times \text{€}/\text{mq. } 100,00 = \text{€ } 26.690,00$$

## RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

<b>IMMOBILE "A"</b>	<b>€ 76.504,00</b>
<b>IMMOBILE "B"</b>	<b>€ 64.617,00</b>
<b>IMMOBILE "C"</b>	<b>€ 11.900,00</b>
<b>IMMOBILE "D"</b>	<b>€ 2.371,50</b>
<b>IMMOBILE "E"</b>	<b>€ 63.240,00</b>
<b>IMMOBILE "F"</b>	<b>€ 26.690,00</b>
	<b>€ 245.322,50</b>

**N.B.: ONERI E COSTI VARI**

**IMMOBILE "A" - Oneri per la presentazione della variazione catastale a circa € 500,00**

**IMMOBILE "C" - Oneri per la sanzione € 6.000,00**

**IMMOBILE "C" - Oneri per la demolizione e lo smaltimento € 5.000,00**

**PERTANTO il valore stimato al netto degli oneri e dei costi risulterà essere:**

**€ 233.822,50**

**che si arrotonda a € 230.000,00**

**(diconsi duecentotrentamila/00)**

**QUESITO N°25 - indichi il criterio di stima...**

**Mercato di riferimento - fonti e criteri metodologici utilizzati**

I più recenti dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale Immobiliare dell'Agenzia delle entrate si riferiscono al III trimestre 2016. La nota dell'Osservatorio conferma la tendenza del mercato immobiliare italiano ad un deciso rialzo già evidenziata nei due trimestri precedenti. Tra i fattori di base del consolidamento di questa tendenza al rialzo sicuramente il permanere dei tassi di interesse bassi sui mutui e il contesto economico nel suo complesso. L'Osservatorio registra un tasso di crescita, riferito al totale delle compravendite, pari al 17,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 265.323 NTN.

Nello specifico i dati riguardanti Viterbo e provincia, confrontati con quelli del 2015, mostrano un trend in leggero rialzo nel settore degli immobili residenziali.

Nel primo e nel secondo trimestre del 2015 le transazioni nell'intera provincia di Viterbo sono state rispettivamente n° 630 e n° 754, nel 2016 invece n° 650 nel primo trimestre e 796 nel secondo con un aumento di circa il 3.3% per il primo periodo e di circa il 5.5% per il secondo periodo.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei locali commerciali la sottoscritta ha effettuato tre tipi di indagini:

1. Tramite l'offerta di immobili simili posti sul mercato da Agenzie Immobiliari;
2. Rilevando le quotazioni dell'OMI, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi a valori desunti da transazioni effettuate;
3. Rilevando le quotazioni dall'Osservatorio dei prezzi della Camera di Commercio.

**Nelle prime due i valori desunti si riferiscono al mq. Lordo quindi comprensivo dei muri interni valutati al 100% dei muri esterni al 100% per uno spessore massimo di cm. 50, e se confinanti con altri immobili al 50% per uno spessore massimo di cm 25. Solo la rilevazione dall'osservatorio della Camera di Commercio si riferisce al mq. Utile lordo, quindi esclusi i muri esterni ma compresi i muri interni.**

L'indagine effettuata per rilevare le quotazioni del mercato degli immobili residenziali nella zona di Graffignano e relative frazioni, mostra una certa vivacità in rapporto all'estensione della zona interessata. In particolare dai siti delle agenzie immobiliari Edilcasali,

Centro aste giudiziarie, Med-Imm, RG Immobiliare di Roberto Gasperoni e da un inserzionista privato, è stato possibile rilevare undici offerte di immobili con destinazione residenziale, ubicati in campagna ma vicino al centro abitato, per un valore complessivo di 2.049.000,00 relativo a mq. 1.905 e quindi ad un prezzo medio di circa 1.075 euro/mq.

L'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2016 riporta valori stazionari per immobili con destinazione residenziale in buono stato abitabili variabili da 500,00 euro/mq . a 900,00 euro/mq. Con un valore medio di 700,00 euro/mq.

**QUESITO N°26 - indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato...**

Il bene potrebbe essere collocato sul mercato sia come abitazione privata sia come struttura ricettiva.

**QUESITO N°27 - segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone...**

Non ci sono contratti di locazione attivi né pregressi.

**QUESITO 28 - fornisca, compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti...**

Il CTU ottempera.

**QUESITO 29 - invii ...copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore... e al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza...**

Il CTU ottempera.

**Viterbo 31 gennaio 2017**

**il C.T.U.**  
Arch. Patrizia Loiali