
TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare

n. 249/2015

**Promossa da : UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT
BANK S.P.A.**

Contro :

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del 27/04/2017

Il C.T.U. : Geom. Luca Lucidi

09/05/2016

1

STUDIO TECNICO __ Geom. Luca Lucidi



Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n°249/2015 promossa dalla UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
 - che il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 29 febbraio 2016 ha nominato il sottoscritto **Luca Lucidi Geometra con studio tecnico in Barbarano Romano –Viterbo- in Via IV Novembre n. 34**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta affidandogli i seguenti quesiti (art. 173 bis disp. Att. C.p.c.):
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 alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)-, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
 2. **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile 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 dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisito trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare(atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 4. **Predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli(ipoteche,pignoramenti,sequestri,domande giudiziali,sentenze dichiarative di fallimento);
 5. **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica(solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 6. **Consulti** i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato(e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura



- camerale(nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicandone **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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio immobiliare;
 9. **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la trascrizione 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 manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri(se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono 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 stagiato 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 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'individuazione 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 evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni



alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191,; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva(registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21. Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
23. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** 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 di 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 valore 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 astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliare 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

5



soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

26. **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;
27. **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;**
28. Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato; almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenute osservazioni al suo elaborato;**
29. 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 versione di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
30. **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.**
31. **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
32. **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 quest'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);

33. **Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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;

34. **Alleghi** alla relazione:

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



Operazioni preliminari

Previo esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso i competenti Uffici Finanziari, il C.T.U. di concerto con il Custode Dott.ssa Elena Brama, predisponavano l'invio dei relativi avvisi di convocazione delle parti per il giorno 09/05/2016 alle ore 9.30 presso gli immobile sottoposti a pignoramento siti in Viterbo (Vt) Strada Montecalvello snc.

Pertanto, nel giorno e orario indicato, in presenza del custode e delle sig.ra XXXXXXXXXXXX, che ha dichiarato che l'immobile è la residenza familiare, si procedeva all'inizio delle operazioni di sopralluogo ed in base alle rilevazioni svolte ed alle informazioni acquisite si fornisce distinta risposta ai singoli quesiti dal punto 1 al punto 33.

P.to 1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567.2 comma c.p.c.....

Dalla verifica effettuata con raffronto tra certificato notarile, certificato catastale e delle trascrizioni ed iscrizioni la documentazione in atti risulta corretta e completa e non ho riscontrato errori di forma.

P.to 2 Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto di pignoramento.....

Dalla visure catastali effettuate non risultano difformità rispetto agli identificativi degli immobili posti a pignoramento.

P.to 3 Consulto i registri dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti

Detto immobile era distinto al N.C.E.U. al foglio 30 del Comune di Viterbo part. 443, categoria F3 come fabbricato in corso di costruzione alla data di acquisto da parte dei sig.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Successivamente in data 07/06/2007 con nota n. 7096.1/2007 prot. n. VT0132279 è stato accatastato per ultimazione lavori al Foglio 30 part. 443 Zona cens. 4 Classe 1 consistenza 10 Vani Categoria A/7 Rendita € 903.80.



2. ANNOTAZIONE del 15/02/2006 - Registro Particolare 508 Registro Generale 2707

Pubblico ufficiale GUNNELLA ANTONIO Repertorio 24052 del 03/11/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2067 del 2001

3. TRASCRIZIONE del 11/04/2006 - Registro Particolare 4170 Registro Generale 6574

Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 61598/33596 del 04/04/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 11/04/2006 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 6581

Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 61599/33597 del 04/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Direzione Provinciale di VITERBO Data 16/01/2017 Ora 12:44:41

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica Ispezione n. T155102 del 16/01/2017

per immobile

Motivazione ctu

Richiedente LCDLCU per conto di LCDLCU76P30M082B

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1803 del 29/10/2008 (QUIETANZA E CONFERMA)

2. Comunicazione n. 2118 del 15/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/02/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 08/02/2008 - Registro Particolare 375 Registro Generale 2080

Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 14781/5540 del 31/01/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 16/06/2014 - Registro Particolare 6467 Registro Generale 7923

Pubblico ufficiale DE NICOLA ORESTE Repertorio 519/407 del 10/06/2014

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 9235 Registro Generale 12104

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1337 del 30/08/2015



Il piano primo è costituito da 3 camere, di cui una ha il bagno all'interno, e da un bagno posto sul corridoio, tutti gli ambienti risultano essere con il soffitto spiovente come le falde del tetto.

Il piano seminterrato è costituito da un locale garage, un ambiente cucina lavanderia ed un wc, con un grande disimpegno posto alla fine delle scale, con altezza inferiore al limite di legge.

Per quanto riguarda il grado di finitura esterna, l'intero immobile, risulta in buono stato con finitura ad intonaco senza tinteggiatura.

L'area di pertinenza all'abitazione confina con la strada provinciale su un lato, con la proprietà Guancini Massimo su due lati e con la proprietà Amministrazione separata beni usi civici di Grotte S. Stefano su un altro lato.

PARTI CONDOMINIALI:

Nessuna, in quanto trattasi di immobile isolato.

P.to 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

Gli immobili oggetti di atto di pignoramento risultano essere stati individuati correttamente e non sono presenti eccezioni, anche se realmente esiste un piano seminterrato che però non è abitabile.

P.to 9 Verifichi se vi sia corrispondenza tra la trascrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale

Nel titolo di provenienza (atto di acquisto del 04/04/2006) l'immobile viene identificato al Foglio 30 part. 443 cat. F3, come fabbricato in corso di costruzione ed area annessa.

In data 07/06/2007 con prot. VT0132279 per Ultimazione di fabbricato - n. 7096.1/2007 l'immobile viene classificato al Foglio 30 part. 433 sub.1 Categoria A/7 Classe 1 Consistenza 10 vani Rendita € 903,80.

Non risultano incongruenze.

P.to 10 Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa("infra") anche porzioni aliene

Dal sopralluogo effettuato e dal raffronto delle planimetrie catastali non risultano porzioni aliene non rappresentate catastalmente, in quanto il piano seminterrato non ha l'altezza utile per essere abitabile e privo di



autorizzazione edilizia.

P.to 11 Precisi anche, nel caso in cui l'immobile stagiato derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata

Detto immobile non deriva da altre consistenze iniziali e non risulta essere frazionato.

P.to 12 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

Non risulta necessario eseguire alcun aggiornamento.

P.to 13 Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile risulta essere classificato come Abitazione.

P.to 14 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità

Detto immobile risulta essere stato realizzato con C.E. 1947 del 22/01/1990 presentata dai precedenti proprietari XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con successiva DIA prot. 137/2006 del 02/03/2006 per opere di completamento.

In data 20/04/2011, viene presentata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXX una richiesta a Sanatoria per Opere prospettiche, interne e cambio di destinazione d'uso di un locale garage a residenziale.

In data 31/12/2014 viene rilasciato Permesso a Costruire in Sanatoria n. P 130/2014 al sig. XXXXXXXXXXXX con la seguente prescrizione e condizione: **con esclusione del portico di mq 9,38 realizzato in ampliamento del portico esistente.**

Non risulta agli atti il rilascio del certificato di agibilità.

L'immobile dalla planimetria catastale in atti risulta difforme in quanto:

- Esternamente è presente il prolungamento del portico, escluso dalla concessione a Sanatoria rilasciata dal Comune di Viterbo, e privo di pratica depositata al Genio Civile;



- La scala che collega al piano meno 1 non è autorizzata e priva del deposito al Genio Civile;
- Il piano meno 1, non risulta sulle autorizzazioni Comunali e risulta avere un'altezza inferiore al minimo utilizzabile come magazzino, pertanto non è abitabile.

P.to 15 Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante

Non risultano presentate altre istanze di condono per le opere escluse dal precedente Permesso a Costruire in sanatoria.

P.to 16 Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello

Detto immobile non risulta gravato da censo, livelli o uso civico.

P.to 17 Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Detto immobile non risulta gravato da spese di gestione e/o manutenzione.

P.to 18 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

I metodi basilari per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando nel contempo di configurarli come entità economiche a se stanti capaci di produrre un proprio reddito.

Vista l'impossibilità di scindere l'immobile in unità separate per gestione, ritengo impossibile la sua divisione e/o frazionamento.

P.to 19 Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e

Gli immobili risultano pignorati per la sua totalità



P.to 20 Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o

Gli stessi risultano occupati dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXX e dai figli.

P.to 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

Nessuno.

P.to 22 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione

L'immobile non può essere gravato da decreto di assegnazione di casa coniugale, in quanto i signori risultano coniugati, ma il sig. XXXXXXXXXXXX non risulta residente.

P.to 23 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Gli immobili non risultano soggetti a vincoli artistici, storici, condominiali di diritti demaniali o usi civici etc....

P.to 24 Determini il valore dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la loro valutazione applicare il metodo di stima sintetica che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Per una più corretta valutazione si è interrogato anche l'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare" messo a disposizione dall' Agenzia dell' Entrate aggiornato al 1° semestre del 2016.



Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE / METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione mentale con una serie di immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche, e sia il loro valore, grazie all'aiuto dato dalle agenzie immobiliari locali.

Si ritiene di poter applicare un valore di € 1400.00 il mq alla superficie autorizzata in progetto.

VANO	SUPERFICIE REALI	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
Piano Terra			
Portico Coperto Autorizzato	28,04	0.35	9,81
Portico Coperto non Autorizzato (considerato scoperto)	6,79	0.25	1,69
Appartamento	106,86	1	106,86
Piano Primo			
Appartamento	66,37	1	66,37

TOT SUPERFICIE	MQ 184,73
-----------------------	------------------

Pertanto si avrà un valore dato da mq 184,73 x € 1.400,00 pari ad € 258.622,00

A detta cifra dovranno essere scorporate le opere necessarie al fine di eliminare gli abusi presenti e più



Precisamente:

1. Demolizione del portico escluso dalla concessione in sanatoria pari ad € 4.731,79 (QUATTROMILASETTECENTOTRENTUNO/79) oltre iva
2. Chiusura del piano seminterrato sia della scala che delle porte pari ad € 1.430,73 (MILLEQUATTROCENTOTRENTA/73) oltre iva

Così come da computo allegato realizzato secondo Preziario Regionale Dei 2012.

Per un totale di lavori realizzabili pari ad € 6.162,52 più iva al 10% pari ad € 616,25 ottenendo una cifra totale pari ad € **6.778,77**.

Scorporando detta cifra al valore di stima precedentemente stabilito si può attribuire all'immobile il valore di € 251.843,23

P.to 25 Indichi espressamente il valore di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate

Vendite forzate effettuate nel territorio limitrofo per casi simili:

Si riscontra un valore medio che oscilla dai € 800,00 agli € 1000,00 il mq di superficie netta.

Indagine di mercato per agenzie:

La Tecnocasa conferma la poca richiesta immobiliare e mi stimano un prezzo di partenza per la vendita di circa € 1.200,00 il mq utile.

La Kasa stimano un prezzo di partenza per la vendita non superiore ai 1.300,00 €/mq utile.

Banche dati nazionali con valutazione dello stato di conservazione dell'immobile:

Dall'osservatorio del Mercato Immobiliare messo a disposizione dall'Agenzie delle Entrate si ha un valore che oscilla dai € 1200,00 ad € 1600,00 per superficie lorda.

Ritengo pertanto di poter applicare un valore medio di mercato, per il tipo di immobile, visto il grado di finitura non superiore ad € 1400,00 il mq di superficie netta.



P.to 26 Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923

Non risulta gravato da contratto di locazione.

P.to 27,28,29,30,31,32,33,34. Modalità procedurali

In riferimento alla tipologia di relazione redatta, modalità e tempi di invio, intervento, deposito, allegati e segnalazioni, si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 27 al punto 34 dei "compiti dell'esperto".

Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- La planimetria del bene e la mappa catastale;
- La visura catastale attuale
- Documentazione fotografica;
- Verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- Copia atto di provenienza e precedenti;
- Quadro sinottico in triplice copia;

Barbarano Romano, li 20/03/2017

Il C.T.U.

Geom. Luca Lucidi

STUDIO TECNICO __ Geom. Luca Lucidi

