

'TRIBUNALE DI VITERBO

G. d. E.:	Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini
C.T.U.:	Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni
OGGETTO: Esecuzione immobiliare	R.G.E 169/11
	XX”
Contro	XX

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Capranica (Vt) 22.05.2013

Ing. Ezio Filippo Sansoni

Dom: Via Cesare Ferrero di Cambiano n° 82 - 00191 - Roma - Tel: 06 36301430 - Cell: 348 4907357

Studio/Residenza: Via Aldo Moro n°2 - 01012 Capranica (Vt) - Tel/Fax: 0761/678716

E-mail: ing.sansoni@tiscali.it Pec: eziofilippo.sansoni@ingpec.eu

INDICE:

1. Premessa	pag. 3
2. Quesiti	pag. 3
3. Elenco allegati	pag. 8
4. Operazioni peritali	pag. 8
4.1 Sopralluogo del 06.06.2012	pag. 8
4.2 Indagini catastali	pag. 9
4.3 Indagini urbanistiche	pag. 8
4.4 Indagini ipotecarie	pag. 9
5. Relazione	pag. 9
5.1 Risposta al quesito 1	pag. 9
5.2 Risposta al quesito 2	pag. 11
5.3 Risposta al quesito 3	pag. 12
5.4 Risposta al quesito 4	pag. 13
5.5 Risposta al quesito 5	pag. 13
5.6 Risposta al quesito 6	pag. 14
5.7 Risposta al quesito 7	pag. 15
5.8 Risposta al quesito 8	pag. 16
5.9 Risposta al quesito 9	pag. 16
5.10 Risposta al quesito 10	pag. 17
5.11 Risposta al quesito 11	pag. 17
5.12 Risposta al quesito 12	pag. 17
5.12.1 Caratteristiche di zona e di mercato	pag. 18
5.12.2 Dati metrici	pag. 19
5.12.3 Metodologia di stima e quotazioni parametriche	pag. 20
5.12.4 Conteggi di stima	pag. 21
6. Conclusioni	pag. 21
7. Allegati	pag. 24

1. PREMESSA

All'Udienza del 10.05.2012, il Giudice, Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini, nominava il sottoscritto, Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni, con studio in Capranica, in provincia di Viterbo, alla Via Aldo Moro n°2 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al numero 804, C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il Giudice concedeva termine di 120 giorni per il deposito dell'elaborato peritale, successivamente prorogato (**cf. All.1**).

2. QUESITI

Che l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

1. **Verificare** 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 effettuati nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, 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'art. 30 del D.P.R. del 06 Giugno 2001, n°380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministratore competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 etc);
3. **accertare** 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 contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;
4. **procedere**, 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;
5. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indicare** 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n 380 e 40, comma 6, della L. 28 Febbraio 1985, n°47;

7. ***dire*** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;
8. ***dire***, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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 Legge 3 Giugno 1940, n°1078;
9. ***accertare*** se l'immobile è libero o occupato; ***acquisire*** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ***verificare*** 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ***acquisire*** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 11. indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o di oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12. determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data di provvedimento dell'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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13. riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo, compiuta, schematica, distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14. inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno

quarantacinque 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 di osservazione al proprio elaborato;

15. intervenire nell'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;

16. depositare , almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art, 569 c.p.c. per l'emissione di ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (oltre una copia uso ufficio);

17. allegare 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);

18. allegare alla relazione la planimetria del bene , la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19. segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20. provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione dell'ordinanza di vendita al decreto di trasferimento (cfr.All.2).

3. ELENCO ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.;
2. Quesito;
3. Atto di pignoramento;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Documentazione ritirata presso il Comune di Vetralla (D.I.A. del 03.07.2007 Prot. 12507);
6. Documentazione catastale;
 - 6.1 Visura e planimetria catastale prodotte dal C.T.U.;
 - 6.2 Variazione catastale tramite procedura DOCFA effettuata dal C.T.U.;
7. Ispezione ipotecaria effettuata dal C.T.U.;
8. Atto di compravendita Notaio D'Alessandro Rep. 419249 del 24.10.2003;
9. Atto di compravendita Notaio D'Alessandro Rep.480887 del 04.03.2009;
10. Quotazioni di riferimento;
11. Elaborato fotografico prodotto dal C.T.U.
12. Verbale di sopralluogo del Custode Dott. Giuseppe Mangano.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 06.06.12

In data 06.06.12, alle ore 16.00, presso l'immobile pignorato sito in Vetralla (Vt), via Cassia Interna n°147, il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza di:

- Vigili Urbani del Comune di Vetralla, Brigadieri xx e xx;
- Custode dell'immobile, Dott. Mangano Giuseppe;
- Sig. xx, fabbro.

Non sono presenti ne i creditori, xx", ne la debitrice xx ne il sig. xx, né nessuno in loro rappresentanza.

L'accesso viene consentito a seguito di intervento del fabbro.

Viene effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed eseguita dal C.T.U. una pianta dei luoghi "a fil di ferro" in cui sono state riportate le dimensioni degli ambienti, le destinazioni d'uso e la loro ubicazione (**cf. All.4**).

4.2 INDAGINI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo – sono state eseguite le visure storiche per immobile relative all'unità immobiliare descritta nell'Atto di pignoramento e ritirata copia della planimetria catastale (**cf. All.6.1**).

Sempre presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo – si è reso necessario aggiornare la planimetria catastale tramite procedura DOCFA a seguito di difformità rilevate in sede di sopralluogo (**cf. All.6.2**).

4.3 INDAGINI URBANISTICHE

Presso il Comune di Vetralla – è stato eseguito lo studio della destinazione urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto e richiesta copia di tutta la documentazione utile presente negli Uffici ad esso relativa (**cf. All.4**).

4.4 INDAGINI IPOTECARIE

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Servizio di Pubblicità immobiliare si è proceduto all'aggiornamento delle visure ipotecarie presenti in Atti (**cf. All.7**).

5. RELAZIONE

5.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

1. *“Verificare 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 effettuati nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, 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'art. 30 del D.P.R. del 06 Giugno 2001, n°380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministratore competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)".*

Dalla verifica effettuata dal C.T.U. la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta depositata in atti e completa.

Sulla base della documentazione ipocatastale presente in atti, aggiornata dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Servizio di Pubblicità immobiliare (**cf. All.7**), risultano le iscrizioni e trascrizioni riguardanti il bene in argomento che di seguito si elencano:

- **Atto di provenienza** Successione del 09.12.1982 n.36, vol. 662, trascritta il **13 luglio 1984** ai nn. **8180/7089**, in favore xx e contro xx;
- **Atto di compravendita** Notaio D'Alessandro Luciano di Viterbo, Rep.419249 del 24.10.2003, trascritto il **21 novembre 2003** ai nn. **20500/15963**, in favore di xx. e contro xx (**cf. All.8**);
- **Sentenza di condanna** per Euro 150.000,00, sorte Euro 65.541,13 a iscritta il **02 agosto 2005** ai nn. **14913/2447** a favore di xx e contro xx (debitrice);
- **Atto di compravendita** Notaio D'Alessandro Luciano di Viterbo, Rep.480887 del 04.03.2009, trascritto il **24 marzo 2009** ai nn. **5153/3799**, in favore di xx (terzo proprietario) e contro xx (**cf. All.9**);

— **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il **04 agosto 2011** ai nn. **13394/9188**, in favore di xx e contro xx.

5.2 RISPOSTA AL QUESITO 2

2. “ **descrivere, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 etc)”.**

Il bene in esecuzione immobiliare è costituito dal locale commerciale, sito in Vetralla (Vt), via Cassia Interna n° 147, distinto al N.C.E.U. al foglio n°1, part. lle 426 e 536, sub.3.

Il locale, sito al piano terra di una palazzina a destinazione d’uso residenziale, realizzata nel centro storico di Vetralla, presenta un unico accesso fronte strada, costituito da porta a doppia anta in alluminio e vetro ed inferriate esterne in ferro. Si articola in un primo ambiente, di forma rettangolare, di superficie di circa mq 30,00, altezza variabile da 2,45 m all’imposta a 3,10 m al colmo, con pareti e volta rivestiti con intonaco di calce tinteggiata di bianco, in buono stato di conservazione; mediante quattro gradini posti dalla parte opposta rispetto all’accesso, tramite un breve disimpegno, è possibile raggiungere un bagno; a metà del disimpegno, tramite una porta a vetri, si accede ad un patio, di circa mq 15,00, parzialmente coperto con una copertura in materiale plastico (plexiglas) e pilastri in acciaio, posto in corrispondenza del camminamento che dalla succitata porta conduce alla porta dalla quale si accede ad un altro ambiente, di forma trapezoidale, di circa 10 mq e altezza pari a 4,40 m, in scarse condizioni igieniche per effetto della presenza costante di una colonia di piccioni; gli stessi hanno invaso anche il patio e gli ambienti porticati posti a destra.

Le caratteristiche di finitura interna dell’immobile, rilevate nel corso del

sopralluogo, vengono di seguito riassunte:

- Pareti tinteggiate di colore bianco;
- Pavimentazione in maioliche di colore chiaro gres porcellanato;
- Rivestimento del bagno in ceramica di colore chiaro;
- Porta del bagno in legno di colore scuro;
- Sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- Impianto elettrico funzionante;
- N.2 condizionatori.

Il locale si presenta in discreto stato di conservazione.

La palazzina di cui fa parte il locale in oggetto, realizzata probabilmente alla fine dell'800, ha struttura in muratura portante, con facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro e fasce marcapiano di colore grigio.

L'edificio si presenta in un discreto stato di conservazione (**cfr.All.11**).

5.3 RISPOSTA AL QUESITO 3

3. *“accertare 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 contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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”.*

Nell'Atto di Pignoramento il bene in esecuzione immobiliare è così descritto:

“Piena proprietà per 1/1 su negozio o bottega (c/1) sito in Vertalla (VT), via Cassia n. 147, censito al catasto urbano al foglio 1, particella 426-536/3”.

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento sono risultati conformi a quelli riscontrati dal C.T.U. e consentono l'identificazione dell'immobile.

Si aggiunge che catastalmente l'immobile risulta così intestato:

- **xx**, nato a Roma il 01.11.1984, C.F. xx proprietà per 1/1 (**cfr.All.6.1**).

5.4 RISPOSTA AL QUESITO 4

4. *“**procedere**, 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”.*

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici ritirati presso l’Agenzia del Territorio sono emerse alcune difformità di seguito riportate:

- presenza di un piccolo bagno nel disimpegno;
- presenza di un deposito nello spazio sotto alla scala di servizio dello stabile;
- traslazione della scala interna al primo locale;
- forma del secondo ambiente, risultata trapezoidale e non rettangolare.

Si è provveduto pertanto ad aggiornare la planimetria catastale tramite procedura DOCFA. (**cfr.All.6.2**).

5.5 RISPOSTA AL QUESITO 5

5. ***indicare** l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L’immobile oggetto di pignoramento ricade in zona urbanistica “A” – *Edilizia di risanamento e conservazione* del vigente P.R.G. approvato con delibera G.R. n. 436 del 16.05.2003.

5.6 RISPOSTA AL QUESITO 6

6. *“**indicare** 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, l’Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato*

sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n 380 e 40, comma 6, della L. 28 Febbraio 1985, n°47”.

Dalle indagini effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Vetralla – Ufficio Tecnico non è stato possibile reperire progetto, concessione edilizia e certificato di abitabilità relativi all'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ne risalire con certezza alla data di realizzazione dello stesso, tuttavia risulta realizzato antecedentemente al 01.09.1967, tale informazione è desunta dagli art.4 dei due Atti notarili che hanno riguardato il bene (**cf. All.8 e9**). Dai due atti si evince inoltre che il locale commerciale in risulta individuato al piano terra (piano della strada) al n°147 di via Cassia Interna, all'interno del Centro storico del Comune di Vetralla, e confinante con la via predetta, androne condominiale del civico n°149 della medesima via, al di sopra aventi causa da Luzzi salvo altri.

Risultano reperibili presso il suddetto Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla soltanto una copia di una D.I.A. in data 03.07.2007, Prot. 12507, relativa ad un intervento di manutenzione ordinaria e restauro conservativo consistente nel *“rifacimento e messa a norma degli impianti elettrici, dell'impianto idraulico e tinteggiatura delle pareti, sostituzione del portale con altro in peperino”* (**cf. All.5**).

Al fine di determinare la conformità del bene alle autorizzazioni si può pertanto fare riferimento alla sola planimetria catastale disponibile datata 30.12.1939.

Come già precisato al punto 5.4, dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici ritirati presso l'Agenzia del Territorio sono emerse alcune difformità di seguito riportate:

- presenza di un piccolo bagno nel disimpegno;
- presenza di un deposito nello spazio sotto alla scala di servizio dello stabile;
- traslazione della scala interna al locale;
- forma del secondo ambiente, risultata trapezoidale e non rettangolare.

Nell' elaborato grafico allegato alla D.I.A. in data 03.07.2007, Prot. 12507,

risultano rappresentati la traslazione della scala interna al locale e la forma del secondo ambiente trapezoidale ma in luogo del magazzino è rappresentato un bagno ed in luogo del bagno il magazzino; la porta di l'accesso al cortile risultava spostata dove attualmente è stato ricavato il bagno; attualmente l'accesso al suddetto cortile avviene tramite una porta ricavata al centro del corridoio; inoltre è presente un ulteriore vano ricavato nel sottobalcone sul lato dx del cortile. Si aggiunge inoltre che è attualmente presente una copertura in materiale plastico (plexiglas) e pilastri in acciaio lunga circa m 4,00 e larga circa m 1,00, posta nella corte e non rappresentata ne nella planimetria catastale ne nella D.I.A.. Tali opere si ritengono tutte eseguite senza titolo ma sanabili mediante presentazione, presso il Comune di Vetralla, di una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria ai sensi dell'art. 6, comma 7, del D.P.R. 380/2001 e pagamento della relativa sanzione.

I costi per regolarizzare quanto realizzato e per il ripristino parziale dello stato dei luoghi si stima pari ad € 5.000,00, incluse le spese tecniche per presentare le istanze.

5.7 RISPOSTA AL QUESITO 7

7. *“dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale”.*

Nell'eventualità della vendita all'incanto, l'immobile va messo in vendita in LOTTO UNICO in quanto non sono praticabili ipotesi di frazionamento.

5.8 RISPOSTA AL QUESITO 8

8. *“dire, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché 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 provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; l’Esperto dovrà procedere, 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 Legge 3 Giugno 1940, n°1078”.*

L’immobile oggetto di pignoramento è stato pignorato per intero e risulta attualmente di proprietà per 1/1 di xx.

5.9 RISPOSTA AL QUESITO 9

9. *“accertare se l’immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** 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 l’Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.*

L’accesso del C.T.U. del 06.06.2012 è avvenuto mediante intervento del fabbro poiché il bene risulta da tempo non utilizzato. Non risulta attualmente occupato ne locato, quindi nel possesso esclusivo del proprietario, xx.

5.10 RISPOSTA AL QUESITO 10

10. *“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.*

Il bene non risulta occupato dal coniuge del debitore esecutato.

5.11 RISPOSTA AL QUESITO 11

11. *“**indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o di oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.*

Non risultano presenti vincolo gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

5.12 RISPOSTA AL QUESITO 12

12. *“**determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data di provvedimento dell'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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)”.*

5.12.1 CARATTERISTICHE DI ZONA E DI MERCATO

L'immobile sottoposto ad esecuzione si nel centro storico di Vetralla, comune di 13.490 abitanti, in provincia di Viterbo (Lazio).

Vetralla dista dal Grande Raccordo Anulare (Roma) circa 45 km e meno di 20 km dal suo capoluogo.

Quanto alla viabilità primaria Vetralla è collegata a Roma dalla Strada Statale Cassia, che in gran parte ripete il tracciato della via consolare romana.

Da Vetralla inizia inoltre la strada denominata Aurelia bis.

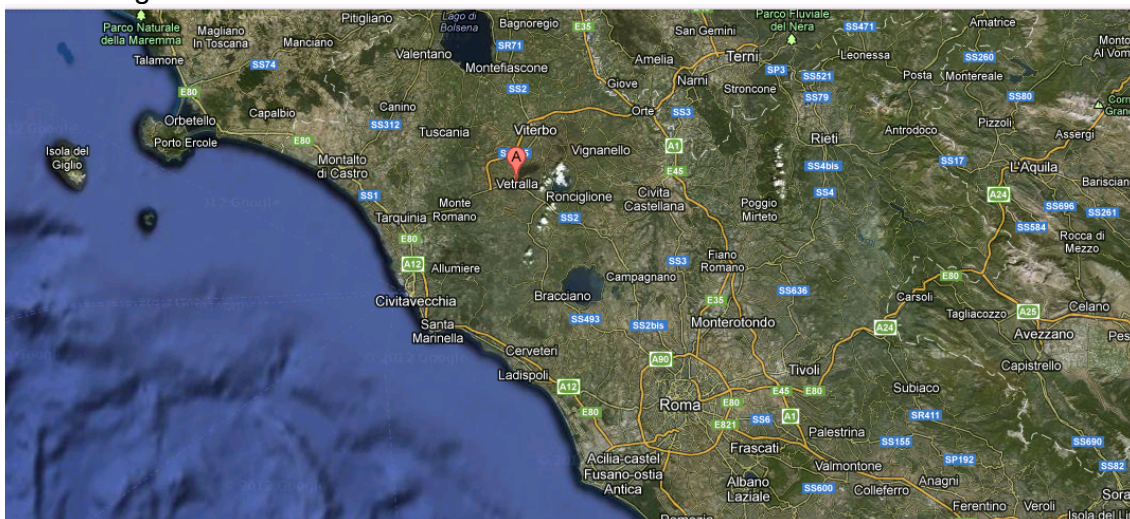
Sono inoltre presenti collegamenti su ferro rappresentati dalla ferrovia regionale FR3 Roma-Capranica-Viterbo, con stazione “Cura di Vetralla”.

La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio di impianto medioevale con edifici a due, tre piani fuori terra e copertura a falde inclinate.

Ai piani terra dei fabbricati sono presenti locali destinati ad attività commerciali.

Nelle vicinanze sono presenti diverse attrezzature collettive quali chiese, scuole, banche, ecc...

Ai fini estimativi tale zona è definita dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio “zona centrale”.





5.12.2 DATI METRICI

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto di quanto previsto dalle seguenti normative di riferimento:

- norma ISO 9836 “indicatori di superfici e di volume”;
- norma UNI 10750:2005 “Agenzie immobiliari”;
- indicazioni fornite dall’U.T.E..

Superficie Lorda coperta (SLC): superficie di u.i. o di pertinenze, ottenuta dalla somma del 100% della superficie calpestabile, del 100% di muri interni e perimetrali esclusivi, del 50% muri perimetrali confinanti. Sulla base del rilievo effettuato dal C.T.U., risulta la seguente quantificazione delle superfici:

S_{n1} = superficie primo ambiente =	mq	38,00
S_{n2} = superficie secondo ambiente =	mq	11,50
S_c = superficie corte =	mq	14,80

Per omogeneizzare la superficie della corte alla superficie del negozio, si adotta, ai fini estimativi, un coefficiente di destinazione I_d pari a 0,25.

Circa lo stato di conservazione dell’immobile, viste le condizioni di manutenzione in parte buone ed in parte scarse, in cui si trova, si adotterà un coefficiente di stato I_s pari a 1,00 per il primo ambiente e di 0,85 per il secondo ambiente invaso da tempo da colonia di piccioni per ottenere:

	Sup. (mq)	Is	Id	Sup. omog. (mq)
S _{n1}	38,00	1,00	1,00	38,00
S _{n2}	11,50	0,85	1,00	9,77
S _c	14,80	1,00	0,25	3,70
SUPERFICIE COMMERCIALE S_{cn}				51,47

5.12.3 METODOLOGIA DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità.

La banca dati dell'Agenzia del Territorio per i locali commerciali, in stato di conservazione normale, siti in zona "CENTRO STORICO : VIC. ARCHETTO, VIC. DELL ARCO, V. BORGO CASTELLO, VIC. DELLA BUCACCIA, VIC. BUIO, V. DELLE CARCERI" fornisce una quotazione minima di €/mq 1.000,00 ed una quotazione massima di €/mq 2.000,00 quindi una quotazione media di **€/mq 1.500,00 (cfr.All.10)**.

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali commerciali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 1.557,00 (cfr.All.10). Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 10% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari in c.t. a **€/mq 1.400,00**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si

ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, per ottenere:

$Q_m = (\text{€/mq } 1.500,00 + \text{€/mq } 1.400,00)/2 = \text{€/mq } 1.450,00$

5.12.4 CONTEGGI DI STIMA

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V	
$V = SC_n \times Q_m = \text{mq } 51,47 \times \text{€/mq } 1.450,00 =$	in c.t. € 75.000,00

A tale importo va sottratto quello della spesa da sostenere per sanare le difformità riscontrate e descritte al paragrafo 5.6, stimato in **€ 5.000,00**.

Quindi si ha:

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_e	
$V_e = \text{€ } 75.000,00 - \text{€ } 5.000,00 =$	€ 70.000,00

6. CONCLUSIONI

Il bene in esecuzione immobiliare è costituito dal locale commerciale, sito in Vetralla (Vt), via Cassia Interna n° 147, distinto al N.C.E.U. al foglio n°1, part.IIe 426 e 536, sub.3.

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento sono risultati conformi a quelli riscontrati dal C.T.U. e consentono l'identificazione dell'immobile.

Capranica (Vt), 22.05.2013

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni)

ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.;
2. Quesito;
3. Atto di pignoramento;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Documentazione ritirata presso il Comune di Vetralla (D.I.A. del 03.07.2007 Prot. 12507);
6. Documentazione catastale;
 - 6.1 Visura e planimetria catastale prodotte dal C.T.U.;
 - 6.2 Variazione catastale tramite procedura DOCFA effettuata dal C.T.U.;
7. Ispezione ipotecaria effettuata dal C.T.U.;
8. Atto di compravendita Notaio D'Alessandro Rep. 419249 del 24.10.2003;
9. Atto di compravendita Notaio D'Alessandro Rep.480887 del 04.03.2009;
10. Quotazioni di riferimento;
11. Elaborato fotografico prodotto dal C.T.U..
12. Verbale di sopralluogo del Custode Dott. Giuseppe Mangano.