

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°185/14

INTESA SAN PAOLO S.p.a.

contro

Custode Avv. Donatella Callea

*Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 02 febbraio 2017*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n°185/2014 promossa dalla INTESA SAN PAOLO Spa contro

- che il G.E. nell'udienza del 30 marzo 2015 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e il l'Avv. Donatella Callea, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare i beni pignorati.

- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 21) *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*
- 22) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici*

registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 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) **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, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**
- 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 contenenti 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 perizia 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 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;
- 32) **allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 33) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 34) **allegghi** alla relazione:
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- OPERAZIONI PRELIMINARI -

Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il sottoscritto, sin dal momento dell'incarico iniziale, effettuava accessi sul luogo effettuando una ricognizione, identificazione e rilevazione del bene sottoposto a pignoramento, scattando anche foto.

Sono state effettuate tutte le ricerche urbanistiche e catastali al fine di avere tutte le informazioni e documentazione necessaria per la commerciabilità del bene esecutato.

Contemporaneamente sono state portate a compimento tutte le opportune indagini (presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la CC.RR.II., ecc.), sulla scorta dei certificati e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio e delle risultanze ottenute con la ricognizione compiuta in loco, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti postigli dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi conseguenti l'incarico.

- ELENCO DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO -

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio ed in particolare dalle note di trascrizione emerge che è stato sottoposto ad espropriazione forzata il seguente bene di pertinenza della soc. ----- per la quota di 1/1:

In Comune di Soriano nel Cimino (VT) terreno in loc. Porta Castagnara, distinto al Catasto Terreni del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio 44 P.IIa 597, cl. 2, mq. 4.647, R.D. Euro 66,00, R.A. Euro 25,20 e terreno in loc. Porta Castagnara, distinto al Catasto Terreni del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio 44 P.IIa 972, cl. 2, mq. 1.920, R.D.

Euro 2,97, R.A. Euro 1,19, originato dalla soppressione del Foglio 44 P.IIIa 603 a seguito di frazionamento del 13/03/91 Prot. 10147.1/1991 in atti dal 25/03/91.

-VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE-CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO-CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Verificati i documenti depositati dal creditore precedente e quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto constatare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato, ai dati censuari (rilevati dalle certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore (dedotti dagli atti di provenienza).

Tutto ciò si rileva anche dalla allegata documentazione ipo-catastale.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E CONSISTENZA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è un lotto di terreno a destinazione edificabile/agricolo di mq 6.567 particelle 597-972 del fg. 44 del Comune di Soriano, con opere in c.a. relative ad un fabbricato residenziale iniziate e rimaste incompiute, realizzate sul lotto di terreno di cui sopra in via porta Castagnara ed avente accesso dalla via sopracitata, dalla part. 597 di proprietà di terzi. La parziale edificazione è avvenuta in forza del Permesso di costruire n. 68/04 prat. 14502/2003 del 30.08.2004 che prevedeva la realizzazione di quattro blocchi residenziali per un totale di 16 alloggi oltre accessori e relative opere di

urbanizzazione per una superficie coperta lorda di mq 1400 circa , PDC oggi non più efficace.

Le opere risultano iniziate in data 16.05.2005, come da comunicazione di inizio lavori prot. 9563 del 01.06.2005. Al momento del sopralluogo le opere compiute sono:

-Un primo corpo di fabbrica è costituito da un rustico in c.a. (oggetto di demolizione secondo l'assentito PDC 68/04), il cui stato di avanzamento dei lavori è rimasto bloccato alla realizzazione delle fondazioni di n. 13 pilastri in c.a. alti 2,80 metri e di un muro di contenimento in c.a. posto a monte del terreno. Il tutto copre un'area di circa 265 mq per una volumetria v.p.p. di circa 742 mc, considerando la superficie coperta e l'altezza dei pilastri.

-Un secondo corpo di fabbrica, le cui opere accessorie di sistemazione del lotto sono costituite da due muri di contenimento in c.a. di notevole consistenza, uno a monte fondato su pali in c.a. ed uno a valle, con altezze e spessori variabili, è materializzato da un primo livello costituito da fondazioni e travi rovesce, pilastri e travi in c.a su una superficie di circa 470 mq di cui una parte è un solaio in c.a. di circa mq 140. La zona descritta, con pilastratura già realizzata, sorregge un solaio posto al secondo livello di circa mq 470 di cui una parte tipo PREDAL (330 mq circa) e una parte in tradizionale laterocemento (mq 140). Su detto solaio sono presenti dei fori circolari probabilmente realizzati per l'alloggiamento delle scale di collegamento tra i due livelli. L'interpiano tra

i due livelli, considerato dal solaio di calpestio del primo livello e l'estradosso del primo solaio del secondo livello, è pari a ml 2,90. La volumetria v.p.p. della costruzione appena descritta è pari a circa mc 1363.

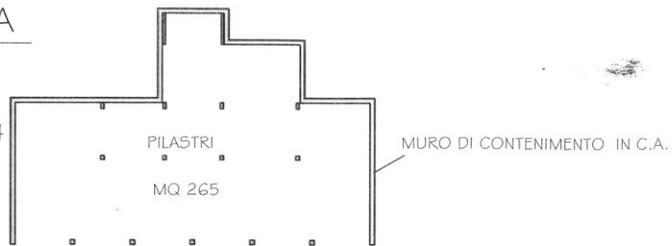
La restante costruzione copre un'area di circa 340 mq ed è costituita da fondazioni e travi rovesce, con i soli ferri in attesa per i pilastri futuri. Una porzione di area circa 140 mq è coperta da un solaio di calpestio in c.a. Il tutto è meglio descritto e riportato nel seguente grafico (e visibile dalle foto allegate).

Quanto assentito con PDC n. 68/05 è meglio descritto nell'allegato documento RELAZIONE TECNICA del PDC del 06.11.2003 prot. 14502 a firma del progettista Dott. Arch. Stefano BERTUZZI dell'Ordine Architetti di Roma e Rieti che nel suo dettaglio essa si intende integralmente trascritta.

Le opere complementari, quali le importanti opere di sostegno e sistemazione del terreno che hanno fatto sì che l'opera progettata fosse possibile, sono da considerare "opere di urbanizzazione interna del lotto", opere essenziali per la cantierabilità della struttura residenziale progettata e non portata a termine. Come si evince dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto, il lotto vero e proprio è parte della part. 597e 972; la restante area è destinata a viabilità, servitù di passaggio e area boscata.

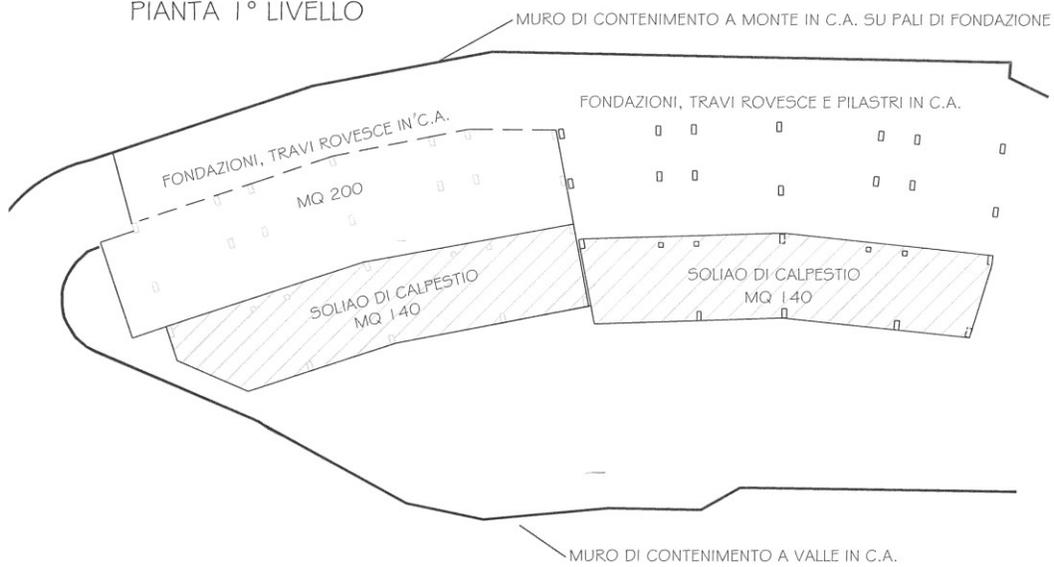
1° CORPO DI FABBRICA

PIANTA
COSTRUZIONE OGGETTO DI
DEMOLIZIONE COME DA PDC68/04

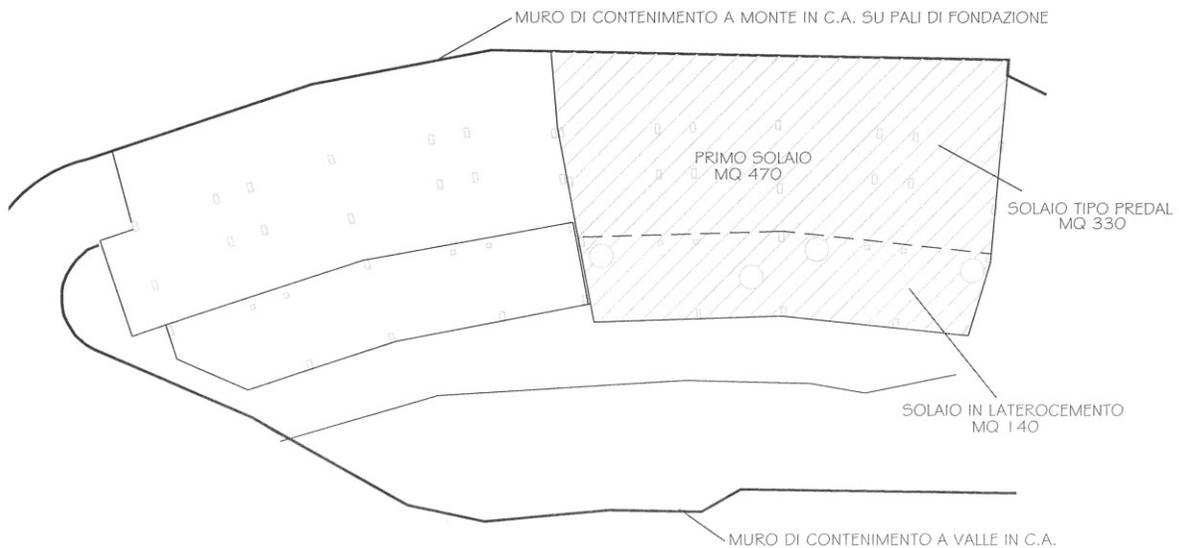


2° CORPO DI FABBRICA

PIANTA 1° LIVELLO



PIANTA 2° LIVELLO





CRONISTORIA DEGLI ATTI

Gli immobili di cui sopra risultano di proprietà della soc. ----- con sede in Roma (già sede Venezia) alla Via Vigna Stelluti n. 157 per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti in virtù dell'atto di compravendita Notaio Doria Pierpaolo del 25/11/05 Rep. 4958/2740, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 07/12/05 ai n. 22409/14825, con il quale la ----- acquista i beni in oggetto da ----- nato a Soriano nel Cimino il 28/07/44.

Al sig. Perazza Franco i beni sopra riportati nel CT di Soriano nel Cimino al foglio 44 p.lla 597 e per maggior consistenza con la p.lla 603, sono pervenuti per acquisto fattone da Rampichini Clara Maria nata a Soriano Nel Cimino il 04/06/1929, in virtù di atto di compravendita per notaio D'Alessandro Luciano del 10/01/1990, rep. 131861/8538, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 13/07/1996 ai nn. 10395/8521.

Da quanto si evince dalla relazione notarile depositata in atti fino al 31/07/2014 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato :

- *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria di Viterbo il 31/07/2014 ai nn. 10135/8190 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 18/06/2014 contro la soc. ----- con sede in Roma a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino , gravante sugli immobili in oggetto.*
- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 12/03/2012 ai nn. 3174/344 emesso dal Tribunale di Viterbo il 23/02/2012 per euro 300.000,00 a garanzia di euro 296.798,87 contro la società ----- con sede in Roma a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino, gravante sugli immobili in oggetto.*
- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 26/07/2006 ai nn. 14621/2460 atto notarile pubblico per notar Faletti Raffaella (Viterbo) del 25/07/2006, rep. 6568/4076 per euro 2.600.000,00 a garanzia di euro 1.300.000,00 contro la soc. - ----- con sede in Venezia a favore di SAN PAOLO IMI SPA con sede in Torino , gravante sugli immobili in oggetto.*

ULTIMA PROVENIENZA

La proprietà degli immobili appartiene alla soc. ----- con sede in Roma (già sede Venezia) alla Via Vigna Stelluti n. 157, P.I. 06757151003, per atto di compravendita Notaio Doria Pierpaolo del 25/11/05 Rep. 4958/2740, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 07/12/05 ai n. 22409/14825, con il quale la -----
-- acquista i beni in oggetto da -----nato a Soriano nel Cimino il 28/07/44

ATTI ANTERIORI AL VENTENNIO DEL PIGNORAMENTO

- Atto di compravendita del 19/04/1991 notaio Lauretta Casadei, notaio in Soriano nel Cimino, rep. 2700 racc. 1107, registrato a Viterbo il 02/05/1991 al n. 3130/1V e trascritto il 29/04/1991 ai nn. 6214/4985 con il quale Perazza Franco vende a Carosi Emilio, nato a Soriano nel Cimino il 22/05/1962, la porzione immobiliare (appartamento e giardino) facente parte del fabbricato sito in Soriano nel Cimino con accesso pedonale da via Pratarello e accesso carrabile che attraversa il limitrofo terreno di proprietà della parte venditrice e censito al fg. 44 particella 599 sub. 5 (appartamento) e fg. 44 part. 973 (già 603/b) di mq 260 giusto frazionamento redatto su estratto di mappa 4246/91 tipo n. 395 approvato in data 13/03/1991. Nel suddetto atto si costituisce a carico del terreno distinto al foglio 44 particella 598, 597 e 603 (oggi p.lla 972) e a favore dell'immobile oggetto del suddetto atto una servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi su una strada di larghezza di ml 3 dipartentesi dalla via di Porta Castagnara per arrivare all'ingresso(giardino) dell'immobile oggetto del suddetto atto (trascrizione del 29/04/1991 nn. 6215/4986).
- Atto di compravendita del 10.01.1990 notaio Luciano D'Alessandro rep. 131861 racc. 8538 registrato a Viterbo il 24/01/1990 al n. 622 trascritto alla

Conservatoria di Viterbo il 13/07/1996 ai nn. 10395/8521 con il quale Perazza Franco acquista da Rampichini Clara Maria appartamenti in via Porta Castagnara civico 5 distinto al NCEU fg. 44 p.lla 599 sub 2 e sub 3 e terreno, in località Porta Castagnara della superficie di mq 9.954 distinto al NCT al foglio 44 p.lla 51,603, 598, 597, edificabile per circa cinquemila metri quadrati.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'area in oggetto di mq 6.567 particelle 597-972 del fg. 44 del Comune di Soriano nel Cimino, ricade nel vigente PRG parte in zona E1 agricola Normale per mq 3007 e in zona B1 completamento di Edilizia intensiva sottozona B2 per mq 3560. L'indice massimo di zona, come si rileva dal CDU per la zona B2 a 2mc/mq. Il volume potenziale, come si evince dal computo di cui al PDC in appresso citato ed è pari a mc. 5792. Nel lotto in questione è stato rilasciato un Permesso di Costruire n.65 del 30/08/2004 e volturato alla ditta esecutata in data 27/03/2006. Detto progetto prevedeva la realizzazione di un complesso residenziale 4.143, il tutto alle condizioni e prescrizioni dettate dal PDC sopracitato. Nell'ambito del progetto, come da elaborato tecnico, è prevista la demolizione del manufatto di cui alla C.E. n. 1965 del 29/01/96. Il P.d.C n. 65/04 rilasciato, visto il tempo trascorso, risulta decaduto però ripetibile, in quanto le Previsioni Urbanistiche sono rimaste invariate, poiché ritengo che per le sistemazioni eseguite non consentono ulteriori sviluppi volumetrici.

Nonostante le ricerche effettuate (e richieste) sia presso gli uffici deputati al deposito (Sportello Unico e Genio Civile) non è stata rintracciata la denuncia delle opere in c.a. eseguite

Per quanto riguarda la situazione vincolistica la particella 597 ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, vincolo idrogeologico e ex legge 1497/39 per il 100%, mentre ricade nella parte boscata per il 35,16%. La particella 472 ricade nella fascia

di rispetto del corso d'acqua, nel vincolo idrogeologico e nell'ex L. 1497/39 per il 100% e nelle aree boscate per il 18,40% . Il tutto come da certificato CDU allegato.

Il lotto di terreno non è gravato da usi civici ed è libero da persone e cose.

VALUTAZIONE URBANISTICHE DELL'OPERA REALIZZATA

Per quanto concerne la struttura al rustico realizzata ed ampiamente sopra descritta

Essa è da ritenersi abusiva poiché allo stato non esiste alcun titolo abilitativo edilizio efficace (il PDC 65/04 è scaduto e non più operante) e soprattutto quanto realizzato dovrebbe costituire parte del piano interrato, previsto nel PDC 65/04 completamente interrato, che nell' attualità è tutto fuori terra

SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Soriano nel Cimino Per una superficie complessiva di mq 6567 :

-Foglio 44 P.IIa 597, nocciolato cl. 2, mq. 4.647, R.D. Euro 66,00, R.A. Euro 25,20

- Foglio 44 P.IIa 972,cast. da frutto cl. 2, mq. 1.920, R.D. Euro 2,97, R.A. Euro 1,19, originato dalla soppressione del Foglio 44 P.IIa 603 a seguito di frazionamento del 13/03/91 Prot. 10147.1/1991 in atti dal 25/03/91. Essi sono intestati alla soc.-----

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- *Trascrizione contro del 31/07/14 R.G. n. 10135 R.P. n. 8190 – Verbale di pignoramento immobili del 18/06/14 Rep. n. 824 Tribunale di Viterbo - A favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino contro ----- con sede in Roma. Immobili in Soriano nel Cimino Foglio 44 P.IIa 597 e 972 per la quota di 1/1.*
- *Iscrizione contro del 12/03/12 R.G. n. 3174 R.P. n. 344 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo il 23/02/12 per Euro 300.000,00 a garanzia di Euro 296.798,87 - A favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino contro ----- con sede in Roma. Immobili in Soriano nel Cimino Foglio 44 P.IIa 597 e 972 per la quota di 1/1.*
- *Iscrizione contro del 26/07/06 R.P. n. 14621 R.G. 2460 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – Pubblico Ufficiale Notaio Faletti Raffaella di Viterbo Rep. n. 6568/4076 del 25/07/06 – Capitale Euro 2.600.000,00 a garanzia di Euro 1.300.000,00 - A favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino contro ----- con sede in Roma. Immobili in Soriano Nel Cimino Foglio 44 P.IIa 597 e 972 per la quota di 1/1.*

Con nota depositata in Cancelleria del Tribunale di Viterbo in data 11/03/2015 da parte dell'avv. Antonio Calandrelli lo stesso evidenzia una difformità tra quanto rilevato dal Conservatore sugli immobili oggetto di pignoramento e la relazione notarile depositata. Nello specifico la suddetta nota specifica che il Conservatore ha evidenziato in calce alla nota di trascrizione del 31/07/2014 rep. 8190 la presenza del pignoramento 21/09/95 trascritto in data 17/02/98 rep. 1256 corrispondente alla procedura esecutiva n. 323/98 riunita alla n. 33/99 nella quale il Giudice Dott. Lo Sinno in data 02/11/05 dichiarò l'improcedibilità su una parte dei beni pignorati, tra

cui quelli dell'odierna procedura esecutiva n. 185/14. Tale provvedimento è stato annotato al pignoramento Rep. 1256 in data 13/07/06 rep. 2394. Con tale nota viene così chiarita ed integrata la relazione notarile in atti.

Oltre alla servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto di compravendita del 19/04/1991 notaio Lauretta Casadei, notaio in Soriano nel Cimino, rep. 2700 racc. 1107, registrato a Viterbo il 02/05/1991 al n. 3130/1V e trascritto il 29/04/1991 ai nn. 6214/4985 a carico del terreno distinto al foglio 44 particella 598, 597 e 603 (oggi p.lla 972) e a favore dell'immobile oggetto del suddetto atto da esercitarsi su una strada di larghezza di ml 3 dipartentesi dalla via di Porta Castagnara per arrivare all'ingresso dell'immobile oggetto del suddetto atto (trascrizione del 29/04/1991 nn. 6215/4986). Esiste una altra servitù carraia e pedonale , non trascritta ma di fatto esistente, sulla particella 597 del f. 44 a favore del fabbricato part.989 F. 44 avente accesso da via di Porta Castagnara 25

QUANTIFICAZIONE DELLE DEMOLIZIONI

Per quanto concerne il costo delle demolizioni delle strutture in cemento armato presenti sul lotto edificabile, stabilito che il corpo di fabbrica 1 (costituito dai soli pilastri in elevazione senza solaio di copertura) ha una volumetria VVPP pari a mc 742 ed il corpo di fabbrica 2 ha una volumetria di 1363 mc e che il vigente Prezziario Regionale (Lazio) alla voce A.3.01.1.....b :

(stralcio del prezziario regionale)

- A 3.01.1. Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisoriale, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuota per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani,

con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione).

Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

.....

A 3.01.1.b. per fabbricati in cemento armato, vuoto per pieno mc € 14,46

Assumendo il prezzo pieno della demolizione al mc di euro 14,46 al mc, si ritiene opportuno ridurre detto parametro del 50% per il corpo di fabbrica 1 (visto che è privo di solaio), pari ad Euro 7,23 al mc.

Per quanto sopra detto si può determinare il costo della demolizione dei due corpi di fabbrica in rapporto al prezzo indicato dal vigente Prezziario Regionale :

- corpo di fabbrica 1 : mc 742 x €/mc 7,23 = € 5.365

- corpo di fabbrica 2 : mc 1363 x €/mc 14,46 = € 19.709

per un costo complessivo pari a : € 25.074

Confrontando tale importo con il preventivo di spesa della soc. MONDIALSTRADE di Soriano del Cimino quantificata Euro 20.000 oltre Iva di legge, è da ritenere che detto preventivo è ampiamente congruo (vedasi preventivo allegato).

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Prima di procedere alla valutazione vorrei puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa :

".. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari ed assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Il valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo

normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che:

- vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita;*
- il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;*
- non si tenga conto dell' eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- vi sia più di un soggetto interessato all'acquisto".*

Va premesso che il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento non prescinde dall'appetibilità sul mercato del bene, dalla situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima. Da accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, si espongono tre soluzioni:

A - si fa presente che sono state operate varie indagini valutative quali: accertamenti su vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; nè sono stati rilevati specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; infine le indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari consultate non hanno dato risultato; le stesse richieste sono state fatte ad operatori del settore edilizio i quali hanno rappresentato il totale disinteresse per certi tipi di investimento, soprattutto per il bene in questione; gli unici riscontri immobiliari sono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate che valuta detti immobili considerando le risultanze degli accertamenti per immobile aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, ecc. attribuendo un valore medio unitario congruo di **€/mc 70 circa**

B - Un secondo metodo di analisi è quello indiretto. Questo metodo pone a base del calcolo il valore delle costruzioni realizzate con tipologia confrontabile a quella possibile nell'area in oggetto di stima. Assunto il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf) e deducendo da questo tutti i costi di trasformazione dell'area, è possibile determinare il valore del suolo (Va). Viene indicato con il simbolo (Vau) il valore dell'area riferito a metro cubo edificabile. Va inoltre considerato che una iniziativa imprenditoriale comporta un rischio di impresa che deve essere compensato con un adeguato profitto a cui è da sommarsi il costo delle risorse economiche per l'investimento. L'insieme del costo del denaro e dell'utile (U) costituisce una variabile di non facile determinazione che si ritiene debba essere considerata pari al 20% del valore medio del fabbricato realizzabile (Vf). I costi di trasformazione dell'area, rapportati ad una unica unità di riferimento (metro cubo edificabile), comprendono:

- **Costi accessori (Ca) relativi a costi di urbanizzazione comprendendosi anche gli oneri concessori e i costi tecnici, valutati 80,00 €/mc;**
- **Costi di costruzione (Cc) valutati in 1250,00 €/mq e pari a 417 €/mc;**
- **Costi relativi alla locazione del denaro e utili (U);**
- **Valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf).**

Atteso che in riferimento al borsino immobiliare il prezzo di mercato per unità abitative di caratteristiche medie di zona è di 2.000,00 €/mq pari a 666,66 €/mc , si assume il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf) = 670 /mc.

Quindi mediante la formula :

$$Vau = Vf - (Ca + Cc + U)$$

Si ottiene:

$$Vau = 670 - (60 + 417 + 120) = \mathbf{\text{€ } 73,00/\text{mc circa}}$$

C - Un terzo criterio di determinazione del valore del terreno è del tipo proporzionale: l'incidenza del valore dell'area oscilla tra il 15% ed il 25% del valore medio del costo di costruzione del fabbricato realizzabile a seconda della densità residenziale dei comuni, ubicazione, urbanizzazione, servizi ecc. Nel caso specifico si può assumere una percentuale pari al 20% visto che le opere di sistemazione incidono notevolmente e da ciò, riferendosi all'unità di metro cubo edificabile, si ottiene:

$$Va = 20\% \times 417 \text{ €/mc} = \mathbf{\text{€ /mc} . 83 \text{ circa}}$$

Da ciò ne deriva un valore medio attendibile per la determinazione del valore del lotto edificabile pari a €/mc 75 arr.

VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto e rappresentato, anche se la densità fondiaria consentirebbe una volumetria maggiore (lotto in zona B2 mq 3560 con if =2 mc/mq), a parere del sottoscritto si ritiene che questa maggior volumetria non è proponibile, sia per la conformazione attuale del lotto (considerando le sistemazioni attuali dello stato dei luoghi da considerarsi "irreversibili"), sia per le opere di sistemazione già eseguite e sia per i parametri planovolumetrici imposti dalle norme vigenti del Comune di Soriano nel Cimino; pertanto, alla luce di ciò, si può assumere come volumetria max realizzabile nel lotto in questione una volumetria pari a circa mc 5000 residenziali.

Pertanto è possibile calcolare il valore del lotto edificabile:

volume massimo realizzabile: mc 5.000

valore medio unitario al mc edificabile: € 75,00

valore lotto: mc 5.000 x € 75,00 = € 375.000,00

Al suddetto valore va detratto il costo della demolizione delle opere relative al primo solaio del secondo corpo di fabbrica (vedasi preventivo), costo pari a : € 20.000,00

Valore del compendio pignorato : € 375.000,00 - € 20.000,00 = € 355.000,00

Detto valore è in linea di congruità con il prezzo di acquisto (atto di compravendita Notaio Doria Pierpaolo del 25/11/05 sopracitato) di € 210.000,00 incrementato dei costi resisi necessari per la sistemazione del lotto al fine di renderlo cantierabile ed oneri tecnici, tutto stimabile intorno ad € 150.000,00 per un valore complessivo di € 360.000,00.

Al valore sopracitato così determinato va applicato un coefficiente cautelativo alla luce della situazione attuale del mercato immobiliare pari al 0.90, da ciò ne scaturisce un valore di immediato realizzo pari ad € 320.000,000.

In data 22.06.2016 la presente relazione , con allegati, è stata inviata per PEC al Custode ed al procuratore della parte procedente e per raccomandata A.R. (senza allegati) sia alla soc. SPIDRA Enginereen che al suo legale rappresentante , la raccomandata SPIDRA e tornata indietro in quanto non recapitata con la dizione “ trasferito” mentre al L.R. essa e stata recapitata in data 28.06.2016

LOTTO UNICO

Lotto di terreno edificabile sito nel Comune di Soriano Nel Cimino (VT) loc. Porta Castagnara, di mq 6.567, distinto al NCT del Comune di Soriano nel Cimino al Fg. 44 particelle 597-972, ricadente nel vigente PRG parte in zona E1 agricola normale per mq 3007 e in zona B1 completamento di edilizia intensiva sottozona B2 per mq 3560, con indice fondiario massimo di zona per la zona B2 pari a 2 mc/mq. (ed altri parametri urbanistici rilevabili dall'allegato CDU).

-Foglio 44 P.IIa 597, nocciolato cl. 2, mq. 4.647, R.D. Euro 66,00, R.A. Euro 25,20

- Foglio 44 P.IIa 972, cast. da frutto cl. 2, mq. 1.920, R.D. Euro 2,97, R.A. Euro 1,19, originato dalla soppressione del Foglio 44 P.IIa 603 a seguito di frazionamento del 13/03/91 Prot. 10147.1/1991

Confini : part.n 962,961,598,973,606,607,898, Poggio Orlando, Stradina Comunale Mulattiera, salvo altri

Il lotto risulta cantierabile con parziali sistemazioni interne eseguite (muri sostegno) e libero da persone e cose

Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo lì 26.07.2016

Il C.T.U
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- *Atto Notaio Doria Pierpaolo del 25/11/05*
- *Atto Notaio D'Alessandro del 10/01/90*
- *Atto Notaio Casadei 19/04/91 con servitù di passaggio Carosi Emilio*
- *Nota trascrizione atto Notaio Casadei 29/04/91 servitù di passaggio*
- *Nota di trascrizione atto Notaio D'Alessandro 13/07/96 rettifica*
- *Pignoramento*
- *Relazione notarile*
- *Precisazioni Avv. Calandrelli alla relazione notarile*
- *Visure catastali*
- *Mappa*
- *Perm. a costruire 65/2004*
- *Voltura PDC 65/04*
- *Relazione PDC 65/04*
- *Progetto approvato PDC 65/04*
- *Comunicazione inizio lavori*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Incarico geologo lavori sbancamento*
- *Lotto con confini*
- *Foto aerea*
- *Foto aerea su catastale*
- *Foto con catastale*
- *Foto lotto e opere eseguite*
- *Preventivo opere di demolizione*
- *Quadro sinottico*
- *Prova dell'avvenuto invio CTU preliminare alle parti*
- *Richiesta e risposta del comune Soriano nel C. di deposito C.A.*