

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 335/2014

G.I. Dr.ssa Chiara Serafini

• • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del tribunale di Viterbo

1. Premesso

Con ordinanza del 04/08/2015 la S.V. ill.ma nominava me sottoscritto Geom. Stefano Moscatelli in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo dei Geometri di VT al n° 1132, Codice Fiscale MSCSFN75D16M082A; con studio in Canino (VT) via Roma n° 23 Cap 01011, tel. 0761/438199 fax 0761/438199 Cell. 335/6545877, e-mail moscatellistudio@hotmail.it, a comparire all'udienza del 24/09/2015 per il giuramento di rito e il ritiro del seguente mandato:

- 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 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) – Effettuare 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) – Consultare 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 indicare 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 quae ex-particella di terreno insistono i manufatti sub castali;

4) – Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) – 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. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta ;

6) – Consultare 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 imprenditore) acquisire, 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) - Descrivere 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

(lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ec....);

8) – 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 riportati 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) – Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite

contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui

alla planimetria catastale , nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi,

descrivendo graficamente il tipo e l'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

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

all'uopo;

10) – segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa 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 ; segnalare, 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) – Precisare 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) – 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; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13) – Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14) – 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, 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 l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare

– che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985, n°47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. del 06/06/2001, 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 la perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ;

18) – Dire 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: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale ;

19) – Dire 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 ; 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 l.3 giugno 1940 n°1078;

20) – Accertare che l'immobile sia 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 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978, n° 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati alla data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data in 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, indicare 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) - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) – Determinare 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 di 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) – Segnalare in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto in 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

2. Elenco degli immobili (come da atto di pignoramento).

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio e in particolare nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni con quote e diritti pari alla piena proprietà come meglio descritto in seguito.

Abitazione:

a) In Comune di Viterbo (VT), loc.tà Merlano snc, intero della piena proprietà al foglio 215, particella 467, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 6,5, Piano T-1, rendita catastale €. 587,47;

Terreni :

b) In Comune di Viterbo (VT), loc.tà Merlano snc, intero della piena proprietà al foglio 215 particella 467, ente urbano di are 23 e centiare 40, compresa l'area coperta e scoperta, senza redditi;

c) In Comune di Viterbo (VT), loc.tà Merlano snc, intero della piena proprietà al foglio 215 particella 464, seminativo arborato di terza classe di are 2 e

centiare 40, reddito dominicale €. 1,61 ed agrario €. 0,68;

d) In Comune di Viterbo (VT), loc.tà Merlano snc, intero della piena proprietà al foglio 215 particella 465, vigneto di seconda classe di are 18 e centiare 50, reddito dominicale €. 15,29 ed agrario €. 8,60;

e) In Comune di Viterbo (VT), loc.tà Merlano snc, intero della piena proprietà al foglio 215 particella 471, seminativo arborato di quarta classe di centiare 30, reddito dominicale € 0,09 ed agrario €. 0,07;

f) In Comune di Viterbo (VT), loc.tà Merlano snc, intero della piena proprietà al foglio 215 particella 473, vigneto di seconda classe di centiare 10, reddito dominicale €. 0,08 ed agrario €. 0,05;

della superficie complessiva di are 44 e centiare 70, reddito dominicale 17,07 ed agrario €. 9,40.

3. Svolgimento delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con lo studio della documentazione in atti depositata presso il Tribunale di Viterbo, dalla quale si evince con chiarezza i beni oggetto di pignoramento e partendo da questa si dà prosieguo alle attività di accertamento. In data 12/10/2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo per deposito richieste documentazione relativa ad atti di locazione. Stesso giorno presso il Comune di Viterbo per deposito richieste C.D.U. e richiesta accesso agli atti urbanistici depositati presso l'ufficio Tecnico, presso la Questura di Viterbo per richiesta documenti locazione. In data 05/11/2015 Accesso ai beni per inizio operazioni peritali previo comunicazione A/r inviata in data 05/11/2015, in data 12/11/2015 presso il Comune di Viterbo per ritiro atti inerenti le autorizzazioni Edilizie come richiesto in data 12/10/2015. In data 16/11/2015 presso il Comune di Viterbo per ritiro certificato di destinazione urbanistica dei terreni

richiesto in data 12/10/2015. In data 26/11/2015 presso il comune di Viterbo per ritiro certificato di morte della madre dell'esecutato. In data 04/01/2016 presso archivio notarile di Viterbo per richiesta copie atti di proprietà, 08/01/2016 presso Comune di Viterbo per deposito richiesta chiarimenti su vincolo edilizio, in data 08/01/2015 presso Agenzia delle Entrate per richiesta copia di successione, in data 10/02/2016 per ritiro successione sopra citata, in ultimo in data 19/02/2016 presso il Comune di Viterbo per ritiro risposta in merito ai chiarimenti richiesti in data 08/01/2016.

4. Risposte ai quesiti.

4.1 Primo quesito – verificare la completezza della documentazione in atti.

E' stata verificata la completezza della documentazione in atti depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo, previo copia dei documenti.

4.2 Secondo quesito – effettuare visure catastali aggiornate.

Eseguite visure catastali aggiornate sia storiche che gli estratti di mappa, allegando anche le schede catastali e gli elaborati catastali. La documentazione rispecchia i documenti presenti in atto di pignoramento ed i beni sono identificabili. (All. H). Verrà verificata più avanti la destinazione riportata nelle schede catastali con quella autorizzata in Comune e con quella realmente in loco.

4.3 Terzo quesito – consultare i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio.....ed indicare i passaggi di proprietà.....

Consultati e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio, consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ufficio di pubblicità immobiliare. Eseguito elenco atti passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati (vedi allegato B) e relative variazioni catastali eseguite negli anni (vedi allegato H). Si allegano l'atto con il

quale l'esecutato viene in possesso dei beni e l'atto che copre il ventennale (vedi allegato B). Si elencano di seguito gli estremi dell'atto con il quale l'esecutato viene in possesso dei beni e i due atti che coprono il ventennio dalla data dell'atto di pignoramento :

1) Atto di compravendita a rogito Notaio Furio Giardino del 28/09/1999 repertorio n°56987 trascritto a Viterbo il 05/10/1999 a n°5636

2) Atto di compravendita a rogito Notaio Simoni Mario del 10/11/1994 repertorio n°40782 trascritto a Viterbo il 29/11/1994 al n°6606.

3) Atto di compravendita a rogito Notaio Simoni Mario del 22/04/1969 repertorio del 22/04/1969 repertorio n°7224 trascritto a Viterbo il 12/05/1969 al n° 2189

4.4 Quarto quesito - elenco trascrizioni ed iscrizioni.

Predisposto elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, verificata la presenza in atti di tali documenti. (All. A)

4.5 Quinto quesito – acquisire mappe e CDU dei terreni.

Acquisiti estratti di mappa e certificato di destinazione urbanistica per i terreni presenti. (All. D)

4.6 Sesto quesito – consultare anagrafe per i vari certificati personali.

In merito ai certificati di stato civile, sono stati reperiti il certificato di matrimonio, il certificato di stato di famiglia completo e certificato di residenza. (All. E) Da tale documentazione risulta che l'esecutato è residente nell'immobile oggetto di pignoramento, che nel certificato di stato famiglia dell'esecutato oltre la moglie risultano esserci altre quattro persone.

4.7 Settimo Quesito – descrizione dei beni pignorati.

- Indicazione dei confini degli immobili:

a) **Foglio 215 Particella 467** confinante con particelle 99, 468,469 (aliene al pignoramento), particella 464,465 (oggetto di pignoramento) ;

b) **Foglio 215 Particella 464** confinante con particella 99 (aliena al pignoramento), particella 467, 465, (oggetto di pignoramento);

c) **Foglio 215 Particella 465** confinante con particelle 99 e 466 (aliene al pignoramento), particella 464, 471, 473 (oggetto di pignoramento) ;

d) **Foglio 215 Particella 473** confinante con particelle 466, 472 (aliene al pignoramento), 471, 465 (oggetto di pignoramento) ;

e) **Foglio 215 Particella 471** confinante con particella 470 (aliena al pignoramento), 465,473 (oggetto di pignoramento) ;

- Fabbricato destinato ad abitazione :

Il fabbricato è stato autorizzato con C.E. n°5653 del 29/08/1996 “ progetto di fabbricato rurale da realizzarsi nel lotto costituito dalle particelle distinte al foglio 215 particelle 95/96/97/98”

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti:

- Inizio lavori
- N.O. Regione Lazio prot. N°8749 del 20/12/1994 per il vincolo idrogeologico.
- N.O. Regione Lazio prot. N°685 fasc. 1271 del 24/12/1995 per vincolo idrogeologico.
- Atto di vincolo Notaio D'Alessandro del 16/07/1996 rep. 259718:
 - a) Asservimento dell'area mq. 10.030 al servizio dell'erigendo fabbricato;
 - b) Invariabilità della destinazione d'uso dei locali;
 - c) Non tamponamento dei portici, verande o balconi;

i vincoli resteranno sino a quando il Comune di Viterbo non vi rinunci espressamente. A tal proposito si allega la richiesta di chiarimenti al Comune di Viterbo in merito alla compravendita avvenuta successivamente alla stipula dell'atto di vincolo, chiedendo la validità dei titoli abilitativi edilizi rilasciati. (All. G) Alla mia richiesta di chiarimenti il Comune di Viterbo tramite il Capo servizio e il Dirigente dell'ufficio tecnico ha risposto alla mia domanda e cioè: *“Se per tale vicolo edilizio c'è stata espressa rinuncia da parte del Comune di Viterbo, oppure risulti ancora in essere. Nel caso in cui non vi sia stata cancellazione del vincolo, si richiede la validità delle C.E. presentate dal vecchio proprietario.” Sinteticamente (e per maggior chiarezza consiglio la lettura della risposta dell'Ufficio Tecnico) la risposta è che “si si poteva vendere una porzione di terreno con il fabbricato sopra, perché comunque anche se una porzione cambiasse proprietà, l'intero sarebbe sempre rimasto vincolato e perciò non più riutilizzabile ai fini di nuova cubatura edificatori.”*

Ma dalla mia formulazione di chiarimenti e dai dati in essa inseriti il Comune si è reso conto di un falso in atto pubblico da parte del vecchio proprietario. Per quanto analizzato dall'ufficio tecnico il vecchio proprietario ritirò una variante e presentò e ritirò la richiesta di agibilità quando non possedeva più il titolo di proprietario perché nel fra tempo aveva venduto all'esecutato. In oltre il comune precisa che in ragione dell'acquisto parziale dell'area asservita alla costruzione, non sarebbe stato possibile intestare la pratica edilizia all'esecutato anche se la stessa fosse stata regolarmente richiesta dal vecchio proprietario. Verbalmente il Comune mi spiega che urbanisticamente il fabbricato è in regola (se realizzato in conformità ai permessi rilasciati), il problema è procedurale.

Le superfici autorizzate con la Concessione sopra citata sono :

Superficie ad uso abitativo Mq. 97,48

Superficie ad uso agricolo Mq. 132,48

Superficie volumi tecnici Mq. 12,87

Concessione Edilizia n° 7901 del 13/06/2002 “ variante al progetto di costruzione di un fabbricato rurale in corso di costruzione sul terreno distinto al N.C.T al foglio 215 con le particelle n° 95/96/97/98”, all’interno della pratica sono presenti :

- N.O. ASL prot. 788/1 del 10/05/2002 con indicante la prescrizione che la fossa IMHOFF deve essere conforme alle norme tecniche (del Min.LL.PP. 04/02/1997 all 5)

La variante è stata richiesta per i seguenti lavori:

- a) Eliminazione di un portico
- b) Eliminazione di un piano interrato
- c) Modifiche interne e prospettiche.

- Certificato di agibilità del 29/10/2004 U.I.U. foglio 215 part. 467 piano Terra/1° “magazzino agricolo/Abitazione”

L’immobile identificato come Abitazione di tipo economico compresa area di pertinenza è identificabile al foglio 215 particella 467, è costituito da due piani fuori terra e più precisamente piano terra e piano primo. I rilievi eseguiti in fase di accertamento hanno avuto inizio con il Piano Terra, dai documenti in mio possesso sia catastali che urbanistici ho potuto rilevare che catastalmente il bene al Piano terra è accatastato come magazzino agricolo senza tramezzi, la stessa cosa per quanto riguarda le autorizzazioni urbanistiche. La destinazione al momento dell’accertamento come già detto è abitazione con diversi tramezzi per la suddivisione in stanze e così rappresentato:

- Pranzo soggiorno

- Ripostiglio 1

- Ripostiglio 2

- Disimpegno

- Camera 1

- Camera 2

- Bagno

L'ambiente nel suo insieme è ben conservato e non si evidenziano lesioni strutturali, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli esterni sono in alluminio anodizzato con taglio termico. Il pavimento è in gres porcellanato, il riscaldamento è garantito da una termo stufa. Durante l'accertamento esternamente si è riscontrato un vano sempre al piano terra ma accessibile dall'esterno che attualmente è destinato a magazzino, privo dell'intonaco, pavimento in battuto di cemento, è presente l'impianto elettrico e la porta di accesso è in ferro. Urbanisticamente questo ambiente è regolare sotto il punto di vista volumetrico e di destinazione, perché in realtà faceva parte della restante parte del piano terra destinata a magazzino, l'irregolarità consiste nella sua chiusura dal resto dell'ambiente da tramezzi e la modifica delle aperture esterne.

Esternamente al piano terra è presente un forno in muratura di 2,00 mt x 2,20 mt e un sottoscala accessibile tramite una porticina. Entrambi non sono regolari o comunque non autorizzati urbanisticamente, precisando che il sottoscala è riportato in progetto ma non è stato dichiarato accessibile. Lo stesso esecutato durante l'accertamento (e tale dichiarazione è riportata anche nel verbale di sopralluogo) ha dichiarato che tutti i lavori eseguiti al piano terra sono state eseguite da lui stesso senza alcun tipo di autorizzazione o titolo abilitativo. Al Piano Primo si accede tramite una scala in muratura esterna coperta, il piano è

composto da :

- Pranzo soggiorno
- Camera 1
- Camera 2
- Bagno
- Disimpegno
- Balcone 1
- Balcone 2

I balconi sono accessibili uno dal pranzo soggiorno e l'altro dalla camera due, una porzione del balcone due è priva di pavimentazione e di ringhiera, il grado di finitura del Piano Primo è lo stesso del piano terra, è presente un termo camino e una caldaia a gpl alimentata da bombolone gpl interrato tipo "Amico". Il sistema idrico acqua potabile è garantito dalla condotta comunale, mentre per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami è presente una fossa settica a svuotamento periodica inoltre come dichiarato dal proprietario è inserito anche un tubo a dispersione. Esternamente al fabbricato sono stati rilevati n° 5 manufatti abusivi, come dichiarato dall'esecutato, da qui in avanti verranno così denominati :

- Manufatto 1 "magazzino officina 1"
- Manufatto 2 "magazzino officina 2"
- Manufatto 3 "magazzino box ufficio"
- Manufatto 4 "magazzino prefabbricato in vetroresina"
- Forno a legna realizzato in muratura

➤ Magazzino officina 1 è costituito da una struttura prefabbricata in ferro tamponata e coperta con pannelli coibentati, la pavimentazione è in battuto di cemento , è presente l'impianto elettrico.

➤ Magazzino officina 2 è costituito in tutto come al magazzino officina 2

➤ Magazzino box ufficio, trattasi di un box ufficio del tipo amovibile, tamponato con pannelli coibentati, pavimento in tavolame, il tutto facilmente smontabile.

➤ Magazzino prefabbricato in vetroresina trattasi di un box montabile e smontabile facilmente coperto e tamponato con pannelli in vetroresina.

➤ Forno a legna realizzato in muratura

Quanto fin qui descritto riguarda i fabbricati,

Gli immobili Terreni identificabili al foglio 215, particelle 467/464/465/471/473, sono circostanti ed adiacenti i fabbricati sopra citati.

Così definiti :

- Particella 467, qualità ente urbano, superficie mq. 2340
- Particella 464, qualità seminativo arbor. Classe terza, superficie mq. 240
reddito dominicale €. 1,61, reddito agrario €. 0,68
- Particella 465, qualità vigneto classe seconda, superficie mq. 1850,
reddito dominicale €. 15,29, reddito agrario €. 8,60
- Particella 471, qualità seminativo arbo. di quarta classe, superficie mq. 30, reddito dominicale €. 0.09, reddito agrario €. 0.07.
- Particella 473, qualità vigneto di seconda classe, superficie mq. 10,
reddito dominicale €. 0.08, reddito agrario €. 0.05

Per una superficie complessiva escluso l'ente urbano (perché la sua superficie andrà valutata insieme alla casa) **ha. 00.21.30**

La proprietà risulta essere quasi nella sua totalità recintata se non per un tratto confinante con la particella 470 perché sul confine insiste una forma di scolo. I terreni risultano essere spolti e non utilizzati ai fini agricoli, l'accesso

all'abitazione è garantito da una strada di campagna non asfaltata che unisce la Sammartinese alle unità sopra citate. Su tale strada va fatta un precisazione nell'atto di acquisto ove l'esecutato compra i beni sopra citati (atto notaio Furio Giardino del 28/09/1999 rep. 56987) è presente un diritto di passo pedonale e carraio a favore dell'esecutato sull'entrata di accesso per una larghezza di ml. 4,00 che attraversa le particelle 95 e 469 (ex 98/e) sino al lotto oggetto di compravendita. Inoltre chi vende si riserva il diritto d'uso della tubazione che partendo dall'allaccio ad uso pubblico arriva fino al contatore, dal contatore fino alla casa viene tutto trasferito all'acquirente (oggi esecutato). Per concludere durante l'accertamento l'esecutato mi ha messo a conoscenza della presenza di una grotta che non risulta ne al catasto e ne in altri documenti, tale grotta risulta essere inaccessibile da anni e non più utilizzata dai proprietari, non è stato possibile accertarne l'entità perché in parte crollata e in parte inaccessibile.

Superfici principali Piano Terra (coperte)

valori risultanti lordi

- Pranzo soggiorno Mq. 51,37
- Ripostiglio 1 Mq. 3,33
- Disimpegno Mq. 4,20
- Camera 1 Mq. 23,12
- Camera 2 Mq. 15,27
- Bagno Mq. 7,43

TOTALE MQ. 104,72

- Magazzino Mq. 27,40

“Per i locali accessori con altezza minima b.ml. 2,40, viene calcolata il 35% della superficie”

Magazzino mq. 27,40 x 35% = **Mq. 9,59**

- Forno Mq. 4,40

| | | |
|--|---|--------------------------------|
| | ➤ Sotto scale | Mq. 16,43 |
| | <i>“Per vani accessori non comunicanti con altezza minima h.ml. 1,50, viene calcolata il 20% della superficie”</i> | |
| | Mq. 4,40 + Mq. 16,43 = Mq. 20,82 x 20% = | Mq. 4,16 |
| | Superfici principali Piano Primo (coperte) | valori risultanti lordi |
| | ➤ Pranzo soggiorno | Mq. 42,28 |
| | ➤ Camera 1 | Mq. 22,73 |
| | ➤ Camera 2 | Mq. 19,52 |
| | ➤ Bagno | Mq. 9,62 |
| | ➤ Disimpegno | Mq. 3,69 |
| | TOTALE MQ. 97,84 | |
| | ➤ Balcone 1 | Mq. 10,80 |
| | ➤ Balcone 2 | Mq. 24,69 |
| | <i>“la superficie commerciale dei balconi viene calcolata fino al 25% di mq. 25 della superficie, per l'eccedenza il 10%”</i> | |
| | Essendo entrambi inferiori ai 25 mq verrà applicata il 25%. | |
| | Mq. 10,80 + Mq. 24,69 = Mq. 35,49 x 25% = | Mq. 8,87 |
| | Riepilogo delle superfici per il calcolo dei valori : | |
| | Piano Terra | Mq. 104,72 |
| | Magazzino | Mq. 9,59 |
| | Accessori | Mq. 4,16 |
| | Piano Primo | Mq. 97,84 |
| | Balconi | Mq. 8,87 |
| | Totale superficie commerciale Mq. 225,18 | |
| | Tengo a precisare che per il calcolo del valore la superficie del piano terra non | |

verrà considerata come abitazione, ma come magazzino accessorio all'abitazione

perché autorizzato in questo modo ed accatastato in un'unica scheda con

l'abitazione al Piano Primo pertanto pertinenziale ad essa. Verrà redatto poi

computo metrico estimativo per la demolizione e rifacimenti delle opere abusive,

le quali superfici non sono state inserite nel totale della superficie commerciale.

Alla luce di quanto sopra esposto per le superfici andrò ora ad elencare le

superfici che si utilizzeranno ai fini del calcolo per il valore:

- **Piano terra** Mq. 104,72 lordi, considerato magazzino (Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali) per locali accessori con altezza minima 2,40 il 35% della superficie, pertanto **Mq. 36,65**
- **Magazzino** **Mq. 9,59**
- **Accessori** **Mq. 4,16**
- **Piano Primo** **Mq. 97,84**
- **Balconi** **Mq. 8,87**

Totale superficie commerciale Mq. 157,11

4.8 Ottavo quesito – Accertare la descrizione attuale del bene con quella contenuta in atti.....

Accertato che i dati attuali dei beni oggetto di pignoramento sono conformi a quanto riportato in atti di pignoramento e lo identificano.

4.9 Nono Quesito – Accertare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti riportata in atti e le planimetrie catastali.

E' stata accertata la non rispondenza tra la scheda catastale e lo stato dei luoghi, come già descritto precedentemente il bene viene autorizzato come fabbricato rurale avente al Piano Terra una destinazione a magazzini e al Piano primo abitazione, così come riportato nella scheda catastale, ma in realtà il piano terra è

quasi del tutto destinato ad abitazione con diverse tramezzature che graficamente non esistono ne catastalmente ne urbanisticamente. Si allega elaborato grafico per meglio comprendere.

4.10 Decimo quesito – Segnalare se l'identificativo catastale include porzioni comuni.....

Il bene pignorato (fabbricato) è identificabile al foglio 215, particella 467, come riportato in atto di pignoramento, non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (All. L)

4.11 Undicesimo quesito – Descrivere se l'immobile derivi da una più ampia consistenza immobiliare.....

Dagli accertamenti svolti risulta che i beni derivino da maggiori consistenze originarie, e più precisamente :

Per i terreni con tipo di frazionamento del 28/06/1999 n°1791.2/1999 con il quale la particelle 97 diventa 463, **464 (porzione venduta poi all'esecutato);**

Particella 98 che diventa **465 (porzione venduta poi all'esecutato),** 466, **467 (porzione venduta poi all'esecutato),** 468 e 469;

Particella 112 che diventa 470, **471 (porzione venduta poi all'esecutato),**

Particella 114 che diventa 472, **473 (porzione venduta poi all'esecutato).**

Per quanto riguarda il fabbricato tipo mappale del 28/06/1999 n°1792.1/1999 con il quale si inserisce in mappa la sagoma del fabbricato e viene assegnato l'ente urbano senza variare il numero di particella. Tali variazioni avvengono prima della vendita all'esecutato, le particelle riportate in grassetto sono poi quelle definitive presenti anche in atto di pignoramento.

4.12 Dodicesimo quesito – provvedere agli aggiornamenti catastali la dove lo necessiti.

Dalla verifica fatta non sono necessari aggiornamenti catastali perché prima il fabbricato necessiterebbe di una Scia dopodiché sarebbe necessaria la regolarizzazione catastale.

4.13 Tredicesimo quesito – Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale....) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è zona E-sottozona E3, in tale sottozona l'indice di fabbricabilità non potrà essere superiore a 0.03mc/mq. (nb. In assenza totale di indicazioni e prescrizioni da parte della giunta regionale in sede di approvazione della V.G. al P.R.G. , l'assessorato all'urbanistica di Viterbo, con circolare n°869 del 25/02/1984, stabiliva di assimilare la normativa delle sottozone E3 a quella delle sottozone E4). Nel certificato di destinazione urbanistica risulta da PRG tale vincolo:
Vincolo idrogeologico.

Nel P.T.P.R. tavola A art. 24 paesaggio agrario di rilevante valore, vincoli dichiarativi nessuno, vincoli ricognitivi nessuno.

Nel P.T.P.R. tavola B area priva di vincoli.

4.14 Quattordicesimo quesito - Indicare le conformità o meno della costruzione con le autorizzazioni.....

Come già accennato al punto 4.7, il fabbricato è stato autorizzato con C.E. n°5653 del 29/08/1996 “ progetto di fabbricato rurale da realizzarsi nel lotto costituito dalle particelle distinte al foglio 215 particelle 95/96/97/98”

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti:

- Inizio lavori
- N.O. Regione Lazio, Coordinamento Provinciale C.F.S. Viterbo, prot. N°8749 del 20/12/1994 per il vincolo idrogeologico.

- N.O. Regione Lazio, Assessorato Ambiente, prot. N°685 fasc. 1271 del 24/12/1995 per vincolo idrogeologico.

- Atto di vincolo Notaio D'Alessandro del 16/07/1996 rep. 259718:

d) Asseveramento dell'area mq. 10.030 al servizio dell'erigendo fabbricato;

e) Invariabilità della destinazione d'uso dei locali;

f) Non tamponamento dei portici, verande o balconi;

i vincoli resteranno sino a quando il Comune di Viterbo non vi rinunci espressamente.

Le superfici autorizzate con la Concessione sopra citata sono :

Superficie ad uso abitativo Mq. 97,48

Superficie ad uso agricolo Mq. 132,48

Superficie volumi tecnici Mq. 12,87

Concessione Edilizia n° 7901 del 13/06/2002 “ variante al progetto di costruzione di un fabbricato rurale in corso di costruzione sul terreno distinto al N.C.T al foglio 215 con le particelle n° 95/96/97/98”, all'interno della pratica sono presenti :

- N.O. ASL, Servizio Igiene Pubblica – Sezione 3, prot. 788/1 del 10/05/2002 con indicante la prescrizione che la fossa IMHOFF deve essere conforme alle norme tecniche (del Min.I.LL.PP. 04/02/1997 all 5)

La variante è stata richiesta per i seguenti lavori:

d) Eliminazione di un portico

e) Eliminazione di un piano interrato

f) Modifiche interne e prospettiche.

- Certificato di agibilità del 29/10/2004 U.I.U. foglio 215 part. 467 piano

Terra/1° “magazzino agricolo/Abitazione”

Da tali autorizzazioni è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa destinazione d'uso e variazione di alcune aperture esterne del Piano Terra, realizzazione di n° 5 manufatti nei terreni adiacenti carenti di ogni tipo di autorizzazione, per tali opere non risulta nessun tipo di pratica in sanatoria presentata.

4.15 Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata

Dall'indagine eseguita sulle autorizzazioni presentate, non risultano in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo (VT) istanze di condono. Gli abusi o illeciti riscontrati sono di due tipi:

- a. Il primo riguarda la presenza di tramezzature interne al Piano Terra, parziale modifica delle aperture esterne e variazione della destinazione d'uso. Tali tipi di abusi possono essere sanati presentando una Scia edilizia per riportare lo stato dei luoghi allo stato autorizzato precedentemente. I costi per tale pratica sono riportati nell'Allegato R
- b. Il secondo riguarda la presenza di numero cinque manufatti realizzati in totale assenza di autorizzazioni o titoli abilitativi edilizi come dichiarato anche dal debitore. Tali abusi non rientrano nelle previsioni di sanabilità in quanto le opere abusive non risultano conformi allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda di sanatoria “così detta doppia conformità art.46”. Pertanto non risultano sanabili e dovranno essere demoliti. Si riporta l'elenco e descrizioni di tali immobili come già

detto in precedenza :

Esternamente al fabbricato sono stati rilevati n° 5 manufatti abusivi, come dichiarato dall'esecutato, da qui in avanti verranno così denominati :

- Manufatto 1 “magazzino officina 1”
- Manufatto 2 “magazzino officina 2”
- Manufatto 3 “magazzino box ufficio”
- Manufatto 4 “magazzino prefabbricato in vetroresina”
- Forno a legna in muratura

➤ Magazzino officina 1 è costituito da una struttura prefabbricata in ferro tamponata e coperta con pannelli coibentati, la pavimentazione è in battuto di cemento , è presente l'impianto elettrico.

➤ Magazzino officina 2 è costituito in tutto come al magazzino officina 2

➤ Magazzino box ufficio, trattasi di un box ufficio del tipo amovibile, tamponato con pannelli coibentati, pavimento in tavolame, il tutto facilmente smontabile.

➤ Magazzino prefabbricato in vetroresina trattasi di un box montabile e smontabile facilmente coperto e tamponato con pannelli in vetroresina.

➤ Forno a legna realizzato in muratura.

4.16 Sedicesimo quesito – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

.....

I beni oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

4.17 Diciassettesimo quesito – 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.....

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di condomini pertanto non ci sono spese straordinarie deliberate o spese fisse di gestione, non è neanche possibile per un abitazione privata autonoma poterne stabilire i costi perché dipende dalla gestione del proprietario, potrebbe essere possibile in parte solo facendo un 'APE attestato di prestazione energetica che in parte ci farebbe capire quanto consuma la casa sia di energia elettrica che di riscaldamento.

4.18 Diciottesimo quesito – Dire 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)

Il bene pignorato non può essere diviso in lotti.

4.19 Diciannovesimo quesito – Dire 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).....

I beni sono pignorati per l'intero, i beni non sono divisibili.

4.20 Ventesimo quesito - Accertare che l'immobile sia 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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato il quale vive a Piano terra con la moglie, mentre al Piano Primo vive il figlio della moglie dell'esecutato, con la rispettiva moglie e due figli. Nello stato di famiglia dell'esecutato risultano essere

presenti le altre 5 persone sopra elencate quindi facenti parte del suo nucleo familiare (All. E)

4.21 Ventunesimo quesito – Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare il valore locativo del bene pignorato

Il bene come detto in precedenza risulta essere occupato dal debitore con il proprio nucleo familiare per le esigenze abitative primarie. A mio avviso stando tutti nello stesso stato di famiglia non credo che si possa configurare la necessità di stabilire un valore di locazione per i soggetti oltre il debitore, anche se appare strano che tutti questi soggetti possano rientrare nello stesso stato di famiglia.

4.22 Ventiduesimo quesito 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'immobile non risulta essere occupato dall'ex coniuge.

4.23 - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, ma è stato riscontrato un vincolo urbanistico presente nel P.R.G. e cioè il vincolo idrogeologico. Inoltre nell'atto di compravendita con il quale il debitore viene in possesso dei beni è riportato un atto di vincolo edilizio stipulato tra il Comune di Viterbo e la parte venditrice con la seguente dicitura : “asservimento dell'area di mq. 10.030,00 a servizio dell'erigendo fabbricato, invariabilità della destinazione d'uso dei locali; non tamponamento dei portici, verande e balconi. L'atto

dobbio stipulato con il Comune è un atto pubblico che impegna il proprietario a rispettare determinati standard urbanistici (destinazione d'uso, volumetria ecc.....) spesso viene richiesto in zone agricole per vincolare il fondo ed evitare che frazionamenti/accorpamenti possano alterare l'indice di edificabilità. I vincoli come sopra costituiti, resteranno fermi e validi sino a quando il Comune di Viterbo non vi rinunci espressamente." Faccio presente che a tal proposito è stata depositata una richiesta presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo relativa alla validità delle concessioni edilizie rilasciate (All. G). In ultimo sempre nell'atto di compravendita è presente un diritto di passo pedonale e carroia sull'entrata di accesso per una larghezza di ml. 4,00 circa che partendo dalla strada vicinale attraverso le particelle 95, 98/e (particelle della parte venditrice) di aree 04.69, e raggiunge il fondo acquistato. La parte venditrice inoltre si riserva il diritto d'uso della tubazione che, partendo dall'allaccio ad uso pubblico arriva fino all'attuale contatore, dal contatore compreso, fino alla casa, viene tutto trasferito ai signori acquirenti.

4.24 – Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale.....

 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

| Superfici principali | | |
|--|-----------|---|
| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
| Superficie utile netta calpestabile | 100% | |
| Muri perimetrali | 100% | calcolare fino allo spessore max di 50 cm |

| | | |
|--------------------------------------|-----|---|
| Muri perimetrali in comunione | 50% | calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
|--------------------------------------|-----|---|

Precisazioni

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Superfici di ornamento

| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
|----------------------------------|-----------|--|
| Balconi e Lastrici solari | 25% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |

Superfici vani accessori e parcheggi

| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
|--|-----------|---------------------|
| Locali accessori (non collegati ai vani principali) | 35% | altezza minima 2,40 |

Lotto A – abitazione di tipo economico e area urbana –

Superficie dell'abitazione :

Totale superficie lorda **mq. 157,11**

Stato conservativo del bene buono.

Valore OMI medio al mq. per abitazioni civili **€. 1.050,00/mq**

Valore medio agenzie immobiliari **€. 1.098,00/mq** (immobiliare.it n°3)

Valore medio da astegiudiziarie **€. 1.550,00/mq.** (aste giudiziarie n°1)

Valore da personale esperienza tecnica **€. 1.100,00/mq**

-----**Valore Medio €/Mq. 1.200,00**-----

- **Valutazione delle opere da eseguire per la regolarizzazione delle**

opere abusive come già riportato al punto 5.15:

A tal proposito viene allegato computo metrico estimativo per le demolizione da eseguirsi per ogni immobile e analisi prezzi regolarizzazione urbanistico catastale ove necessario come per legge.

1. Valore come da computo per opere su abitazione **€. 3.794,19**

2. Parcella professionale + diritti di segreteria + oneri sanatoria

€. 3.020,00

Lotto A – Terreni –

Superficie dei Terreni :

Totale superficie **mq. 2.130**

Stato conservativo del bene incolto.

Valore OMI medio al mq. per terreni agricoli **€. 2,00/mq**

Valore medio agenzie immobiliari **€. 2,16/mq** (immobiliare.it n°1)

Valore da personale esperienza tecnica **€. 2,50/mq**

-----**Valore Medio €/Mq. 2,22**-----

- **Valutazione delle opere da eseguire per la regolarizzazione delle opere abusive come già riportato al punto 5.15:**

A tal proposito viene allegato computo metrico estimativo per le demolizione da eseguirsi per ogni immobile e analisi prezzi regolarizzazione urbanistico catastale ove necessario come per legge.

1. Valore come da computo per demolizione opere abusive manufatti
1,2,3,4 **€. 16.885,19**

2. Parcella professionale + diritti di segreteria + oneri sanatoria in
demolizione per ripristino stato originale **€. 3.020,00**

Riepilogo Generale:

Lotto unico denominato lotto A costituito da un fabbricato e dei terreni limitrofi.

Valore fabbricato mq. 157,11 x €/mq. 1.200,00 = €. 188.532,00

Valore Terreno mq. 2.130 x €/mq. 2,20 = €. 4.686,00

Totale provvisorio lotto A €. 193.218,00

Valore totale dei costi da sostenere per opere abusive €. 3.020,00 + 16.885,19 = **€. 19.905,19**

VALORE TOTALE DEFINITIVO APPORTANDO LE DETRAZIONI

€. 193.218,00 - €. 19.905,19 = €. 175.352,81 si arrotonda a **€. 173.312,81**

(Centosettantatremilatrecentododici/81).

4.25 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.....

I valori di mercato degli immobili sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima per parametri tecnici (superficie), il sottoscritto ha preso in considerazione i valori di mercato, i dati relativi alle vendite forzate, dei dati accessibili da sito delle aste giudiziarie per beni simili, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate sempre per beni simili, banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni o aumenti a seconda dell'accostamento ai beni oggetto di pignoramento. Dall'insieme dei valori, informazioni, dati e superfici si è potuto estrapolare un valore medio per ogni singolo bene. Tengo a precisare che i valori presi di riferimento riguardano beni analoghi ma non identici pertanto assumeranno puramente un'indicazione e serviranno più di aiuto che da base per la determina del valore (All. S -T).

4.26 Ventiduesimo quesito – segnalare in caso di locazione, l'eventuale

inadeguatezza del canone.....

Non sono presenti locazioni.

5. Conclusioni

Si conclude precisando che la presente valutazione, come ogni determinazione
estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato.

Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è
configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili
che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una
percentuale pari al 10% da quello peritato.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente
relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono arrivato e restando a
disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati:

All. A – Elenco trascrizioni e iscrizioni, certificati ipotecari.

All. B – Atti di proprietà ed elenco atti passaggi di proprietà al ventennio.

All. C – Stralcio planimetrie catastali PRG e PTPR e relative norme tecniche.

All. D - C.D.U..

All. E – Certificati anagrafici.

All. F – Accertamento esistenza locazione degli immobili, certificazione
pagamenti (tributi locali comune di Viterbo).

All. G – Autorizzazioni edilizie.

All. H – Documentazione catastale.

All. I – Copia verbali delle operazioni peritali.

All. L – Planimetria degli immobili “Fabbricati”

All. M – Planimetria degli immobili “Terreni”.

All. N – Planimetria degli immobili opere e porzioni di fabbricati privi di autorizzazione edilizia.

All. O – Rilievo fotografico Terreni.

All. P – Rilievo fotografico Fabbricati.

All. Q – Rilievo fotografico Manufatto n°1-2-3-4.

All. R – Computo metrico demolizione opere prive di autorizzazione edilizia.

All. S – Criteri di stima – Terreni.

All. T – Criteri di Stima – Fabbricati

Con Osservanza

(C.T.U. Geom. Stefano Moscatelli)

Viterbo li,