

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Maria Carmela Magarò

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°483/12 riunita con la N°289/2014

Ad istanza di

UNICREDIT SPA

Contro

INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DEPOSITATA IL 28/01/2016

Udienza 27 Aprile 2017

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali

INTEGRAZIONE ALLA CTU DEPOSITATA IN DATA 09/ 06/ 2014

Premessa

La sottoscritta, Arch. Patrizia Loiali, nominata CTU per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva n. 483/2012, in data 09/06/2014 depositava la relazione relativa all'immobile in pignoramento.

Il G.E. dott. Chiara Serafini, rilevato che le procedure iscritte al n. 483/2013 e 289/2014 avevano ad oggetto in parte i medesimi beni, ne disponeva la riunione, ritenendo necessaria l'integrazione della relazione di stima già depositata.

Il G.E., in data 09/07/2015, assegnava alla sottoscritta, in qualità di perito nominato, il termine di giorni 120 per il deposito dell'elaborato per l'udienza del 10 marzo 2015.

Nell'udienza del 10 marzo 2015, si evidenziava la necessità di eseguire ulteriori accertamenti relativi ad una servitù di passaggio su uno dei terreni in stima, pertanto il G.E. concedeva alla sottoscritta una proroga di 60 giorni reperire i documenti necessari e rinviava l'udienza al 13 ottobre 2016.

All'udienza del 13 ottobre 2016 il G.E. evidenziava la necessità di ulteriori chiarimenti e concedeva al CTU 90 giorni più altri 30, richiesti dalla sottoscritta, per il deposito dell'elaborato.

Si specifica che beni in oggetto riguardano una proprietà sita nel Comune di Vignanello (Vt), meglio identificata in risposta ai quesiti.

La presente relazione rappresenta un riepilogo generale dei precedenti elaborati e comprende tutti i beni in stima nelle due procedure in oggetto sulla base dei quesiti aggiornati a tutto gennaio 2017 e di seguito elencati.

1. **verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti-tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i 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 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
8. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione

- riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
 13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
 15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi -ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
 16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
 17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
 18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 19. **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle

- agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
26. **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
27. **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento**;
29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
34. **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **alleggi** alla relazione
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della, licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

QUESITO N°1

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 19.12.2012, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo in data 01-03-2013, al n. 2147 di formalità;
2. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 10.10.2014, trascritto alla Conservatoria Immobiliare di Viterbo in data 24.11.2014, al n. 11390 di formalità;
3. Certificato ipotecario RR. II. Di Viterbo del 09.07.2013, prot. n.37341;
4. Certificato notarile a firma della dott.ssa Daria Zappone, Notaio in Roma, del 25.02.2015;
5. Copia nota di prov. R.P. 7018 del 25.07.1986, depositato in data 17.07.2013;
6. Copia nota di prov. R.P. 2641 del 24.04.1975, depositato in data 17.07.2013;
7. Storico ventennale CF n.T201537 depositato in data 17.07.2013, depositato in data 17.07.2013 ;
8. Storico ventennale CF n. T202755 - T203093- T203397 ,depositato in data 17.07.2013,

9. Storico ventennale CF n. T203636- depositato in data 17.07.2013T203867, ;
10. Storico ventennale CT n. T205435- T206544 depositato in data 17.07.2013, ;
11. Storico ventennale CT n. T206834- 208213- 208486 depositato in data 17.07.2013,
12. Estratto di mappa n. VT T157305, depositato in data 17.07.2013;
13. Atto di mutuo del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 21.11.2005 rep. 455719/31900.

Con gli atti di pignoramento sono stati pignorati i seguenti beni sulla quota pari alla piena proprietà:

- immobili ubicati nel comune di Vignanello (Vt), località Piancisali n.1 e precisamente
- **abitazione** su quattro livelli ai piani S2-1, di vani 7;
 - **locale capannone**/autorimessa al piano terra;
 - **n. 4 terreni +n. 2 enti urbani** (terreni di sedime dei fabbricati sopra elencati) per un totale complessivo di mq. 10.545.

Dette unità immobiliari risultano censite nel catasto Fabbricati e Terreni del comune di Vignanello al Foglio 5 con le seguenti particelle:

- 131 sub 7 (abitazione), cat. A/2, classe 3, 7 vani, rendita catastale €. 596,51;
- 1059 (capannone), cat. C/6, classe 3, mq. 117, rendita catastale €. 90,64;
- 131 (area sedime abitazione), ente urbano, mq. 316;
- 1059 (area sedime capannone), ente urbano, mq. 122;
- 1058 (terreno) diviso in:
 - o Porzione AA Nocciolo, classe 3, mq. 1.323, redditi €. 10,25/5,81
 - o Porzione AB Uliveto, classe 1, mq. 2.035, redditi €. 6,31/3,15;
- 1055 (terreno), Uliveto, classe 1, mq. 4.364, redditi €. 13,52/6,76;
- 909 (terreno), Uliveto, classe 1, mq. 1.935, redditi €. 6,00/3,00;
- 912 (terreno), Uliveto, classe 1, mq. 450, redditi €. 1,39/0,70.

La documentazione risulta così completa.

QUESITO N°2

Tutti i beni, elencati in risposta al quesito 1, sono intestati al sig.*****, nato a Viterbo il 10 maggio 1970, codice fiscale ***** , per l'intera proprietà .

Le visure storiche aggiornate presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati e Terreni dei beni pignorati, sono allegate alle precedenti relazioni depositate: Nel presente elaborato viene allegata la visura dell'ente urbano censito al Catasto Terreni al foglio 5 particella 131 che risulta mancante.

QUESITO N°3 - consulti i registri immobiliari...

Di seguito si riporta la storia della provenienza di ciascun bene in oggetto oltre il ventennio:

PROVENIENZA DEI BENI:

Abitazione:

- appartamento su quattro livelli ai piani S2-1, di vani 7, censito al **Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 131, subalterno 7**, rendita euro 596,51, località Piancisali n.1, piano S2-S1-T-1. Si precisa che tale subalterno deriva dalla fusione dei subalterni 4, 5 e 6 (ex 3) come da variazione in data 23.04.2008 n. 5107.1/2008 prot. n. VT0066840, per fusione con diversa distribuzione degli spazi interni.
- **Oltre il ventennio** la proprietà del fabbricato con terreno rurale era di *****, nato a Vignanello il ** agosto****, per donazione da*****, nata a Vignanello il ** giugno **** con atto del notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello del 17 luglio 1986, rep. 9306, trascritto a Viterbo in data 25.07.1986 al n. 7018 di formalità.
- Nel 2005, con atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 21 novembre 2005, rep. 455718/31899, trascritto a Viterbo in data 22.11.2005 al n. 14257 di formalità, il nominato ***** vendeva il predetto terreno con fabbricato in corso di costruzione a Stefani Luigi, attuale proprietario.

Capannone/autorimessa:

- locale capannone/autorimessa di mq.117, al piano terra, censito al **Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 1059** (ex particella 132), cat. C/6, classe 3, mq. 117, rendita euro 90,64, località Piancesali n. 1.
- **Oltre il ventennio** la proprietà del fabbricato con terreno rurale era di *****, nato a Vignanello il ** agosto ****, per donazione da *****, nata a Vignanello il ** giugno **** con atto del notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello del 17 luglio 1986, rep. 9306, trascritto a Viterbo in data 25.07.1986 al n. 7018 di formalità.
- Nel 2005, con atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 21 novembre 2005, rep. 455718/31899, trascritto a Viterbo in data 22.11.2005 al n. 14257 di formalità, il nominato ***** vendeva il predetto terreno con fabbricato in corso di costruzione a *****, attuale proprietario.

Terreno di sedime del capannone:

- ente urbano censito al **Catasto Terreni al foglio 5, particella 1059** (ex particella 132), di mq. 122.
- **Oltre il ventennio** la proprietà del fabbricato con terreno rurale era di *****, nato a Vignanello il ** agosto ****, per donazione da *****, nata a Vignanello il ** giugno **** con atto del notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello del 17 luglio 1986, rep. 9306, trascritto a Viterbo in data 25.07.1986 al n. 7018 di formalità. Nel 2005, con atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 21 novembre 2005, rep. 455718/31899, trascritto a Viterbo in data 22.11.2005 al n. 14257 di formalità, il nominato ***** vendeva il predetto terreno con fabbricato in corso di costruzione a *****, attuale proprietario.

Terreno parte Nocciolo e parte Uliveto:

- terreno censito al **Catasto Terreni al foglio 5, particella 1058** (ex particella 132, Porz. AA Nocciolo, classe 3, mq. 1.323, redditi euro 10,25/5,81 e Porz. AB Uliveto, classe 1 mq. 2.035, redditi euro 6,31/3,15).
- **Oltre il ventennio** la proprietà del terreno era di *****, nato a Vignanello il ** agosto ****, per donazione da *****, nata a Vignanello il ** giugno **** con atto del notaio

Cesare Kechler Ferrari di Vignanello del 17 luglio 1986, rep. 9306, trascritto a Viterbo in data 25.07.1986 al n. 7018 di formalità.

- Nel 2005, con atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 21 novembre 2005, rep. 455718/31899, trascritto a Viterbo in data 22.11.2005 al n. 14257 di formalità, il nominato ***** vendeva il predetto terreno con fabbricato in corso di costruzione a ***** , attuale proprietario.

Terreno di sedime dell'abitazione:

- ente urbano censito al **catasto Terreni al foglio 5, particella 131** di mq. 316 (ex particella 1056 e 1057 già particella 1309). Tale immobile deriva dalla particella 130 come da variazione del 07.04.2008 n.54799.2/2008 – prot. n. VT0054799.
- **Oltre il ventennio** i terreni censiti al foglio 5, particella 131 e 130 (già 130/a) erano di ***** , nata a Vignanello il ** gennaio **** , per assegnazione a titolo di divisione tra la stessa e ***** , nato a Vignanello il ** maggio **** , ***** , nato a Vignanello il ** dicembre **** , ***** , nato a Vignanello il ** febbraio **** , ***** , nato a Vignanello il ** maggio **** , ***** , nata a Vignanello il ** settembre **** , ***** , nato a Vignanello il ** dicembre **** , per atto del notaio Giuseppe Ottolenghi di Vignanello del 10 aprile 1975 rep. 4338, trascritto a Viterbo in data 24.04.1975 al n. 2641 di formalità.
- Il 4 maggio 2003 si apriva a Viterbo la successione legittima di essa ***** , con devoluzione del patrimonio relitto in favore dei figli ***** , nata a Vignanello il ** giugno **** e ***** , nato a Vignanello il ** luglio **** . La successione predetta è stata registrata a Viterbo 31.10.2003, denuncia n. 46/1218, trascritta a Viterbo in data 18.08.2005 al n. 10432 di formalità. **Dall'ispezione effettuata presso la Conservatoria Immobiliare, in data 10.02.2017, non risultano atti di accettazione dell'eredità di cui sopra. Tuttavia si evidenzia che, con atto di compravendita del 22 marzo 2005 del notaio C. Kechler Ferrari di seguito citato, l'immobile caduto in successione è stato alienato dagli stessi eredi, comportando di fatto accettazione tacita dell'eredità anche se non trascritta.**
- Con atto notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello del 22 marzo 2005, rep. 39244/16164, trascritto a Viterbo in data 5.4.2005 al n. 4069 di formalità, i nominati ***** e ***** vendevano quanto in oggetto, insieme a maggio consistenza, a ***** , sopra generalizzato.
- Con il citato atto del notaio L. D'Alessandro del 21 novembre 2005 rep.455718/31899, trascritto a Viterbo in data 22.11.2005 al n.14257 di formalità, il nominato ***** vendeva quanto in oggetto a ***** , attuale proprietario.

Terreno di mq. 4.364:

- **Terreno di mq. 4.364**, censito al **Catasto Terreni al foglio 5, particella 1055** (ex particella 130), uliveto, classe 1, mq.4.364, redditi euro 13,52/6,76. Tale immobile deriva dalla particella 130 come da variazione del 07.04.2008 n.54799.2/2008 – prot. n. VT0054799.
- **Oltre il ventennio** i terreni censiti al foglio 5, particella 131 e 130 (già 130/a) erano di ***** , nata a Vignanello il ** gennaio **** , per assegnazione a titolo di divisione tra la stessa e ***** , nato a Vignanello il ** maggio **** , ***** , nato a Vignanello il ** dicembre **** , ***** , nato a Vignanello il ** febbraio **** , ***** , nato a Vignanello il ** maggio **** , ***** , nata a Vignanello il ** settembre **** , ***** , nato a Vignanello il

- ** dicembre ****, per atto del notaio Giuseppe Ottolenghi di Vignanello del 10 aprile 1975 rep. 4338, trascritto a Viterbo in data 24.04.1975 al n. 2641 di formalità.
- Il 4 maggio 2003 si apriva a Viterbo la successione legittima di essa *****, con devoluzione del patrimonio relitto in favore dei figli *****, nata a Vignanello il ** giugno **** e *****, nato a Vignanello il ** luglio ****. La successione predetta è stata registrata a Viterbo 31.10.2003, denuncia n. 46/1218, trascritta a Viterbo in data 18.08.2005 al n. 10432 di formalità. **Dall'ispezione effettuata presso la Conservatoria Immobiliare, in data 10.02.2017, non risultano atti di accettazione dell'eredità di cui sopra. Tuttavia si evidenzia che, con atto di compravendita del 22 marzo 2005 del notaio C. Kechler Ferrari di seguito citato, l'immobile caduto in successione è stato alienato dagli stessi eredi, comportando di fatto accettazione tacita dell'eredità anche se non trascritta.**
 - Con atto notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello del 22 marzo 2005, rep. 39244/16164, trascritto a Viterbo in data 5.4.2005 al n. 4069 di formalità, i nominati ***** e ***** vendevano quanto in oggetto, insieme a maggior consistenza, a *****, sopra generalizzato.
 - Con il citato atto del notaio L. D'Alessandro del 21 novembre 2005 rep.455718/31899, trascritto a Viterbo in data 22.11.2005 al n.14257 di formalità, il nominato ***** vendeva quanto in oggetto a *****, attuale proprietario.

Terreno di mq. 1.935

- **Terreno di mq. 1.935**, censito al **Catasto Terreni al foglio 5, particella 909** (ex particella 137/A), uliveto di classe 1, mq. 1935, redditi euro 6,00/3,00.
- **Oltre il ventennio** la proprietà era di *****, nato a Vasanello il ** settembre ****, *****, nato a Vasanello l'** dicembre ****, *****, nato a Vasanello il ** febbraio ****, *****, nato a Vignanello il ** settembre **** e *****, nato a Vignanello l'** agosto ****, per successione alla madre *****, nata a Vignanello il ** aprile ****, deceduta a Viterbo il ** agosto ****. La successione predetta è stata registrata a Viterbo in data 19.04.1994 al n. 8843 di formalità, e l'eredità tacitamente accettata con trascrizione a Viterbo in data 22.01.2008 al n. 857 di formalità, in base all'atto del notaio Lauretta Casadei di Orte del 18 gennaio 2008 rep. 26603711339.
- Con atto del nominato notaio c. Kechler Ferrari del 30 settembre 1997 rep. 26882, trascritto a Viterbo in data 03.10.1997 al n. 8222 di formalità, i nominati *****, *****, *****, ***** e *****, vendevano quanto in oggetto a *****, sopra generalizzato.
- Con il citato atto del notaio L. D'Alessandro del 21 novembre 2005 rep. 455718/31899, trascritto a Viterbo in data 22.11.2005 al n. 14257 di formalità, il nominato ***** vendeva quanto in oggetto a *****, attuale proprietario.

Terreno di mq. 450:

- **Terreno di mq. 450**, censito al **Catasto Terreni al foglio 5, particella 912** (ex particella 138/B), uliveto, classe 1, mq.450, redditi euro 1,39/0,70.
- **Oltre il ventennio** la proprietà era di *****, nato a Vasanello il ** settembre ****, *****, nato a Vasanello l'** dicembre ****, *****, nato a Vasanello il ** febbraio ****, *****, nato a Vignanello il ** settembre **** e *****, nato a Vignanello l'** agosto ****, per successione alla madre *****, nata a Vignanello il ** aprile ****, deceduta a

Viterbo il ** agosto ****. La successione predetta è stata registrata a Viterbo in data 19.04.1994 al n. 8843 di formalità, e l'eredità tacitamente accettata con trascrizione a Viterbo in data 22.01.2008 al n. 857 di formalità, in base all'atto del notaio Lauretta Casadei di Orte del 18 gennaio 2008 rep. 26603711339.

- Con atto del nominato notaio c. Kechler Ferrari del 30 settembre 1997 rep. 26882, trascritto a Viterbo in data 03.10.1997 al n. 8222 di formalità, i nominati *****, *****, *****, ***** e *****, vendevano quanto in oggetto a *****, sopra generalizzato.
- Con il citato atto del notaio L. D'Alessandro del 21 novembre 2005 rep. 455718/31899, trascritto a Viterbo in data 22.11.2005 al n. 14257 di formalità, il nominato ***** vendeva quanto in oggetto a *****, attuale proprietario.

QUESITO N°4 - elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 25.02.2015 riportate nella certificazione notarile storico ventennale a firma del dott. Daria Zappone notaio in Roma in atti:

1. **Ipoteca iscritta a Viterbo in data 22.11.2005 al n. 3674 di formalità**, per complessivi euro 280.000,00 a favore della Banca di Roma Società per Azioni, con sede in Roma, codice fiscale 06978161005, domicilio ipotecario eletto a Roma, viale Umberto Tupini, n. 180, e contro *****, a garanzia di un mutuo di euro 140.000,00 a durata di 25 anni concesso con atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 21 novembre 2005 rep. 455719/31900.
2. **Ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo in data 11.07.2012 al n. 1014 di formalità**, per euro 20.000,00 di cui sorte euro 11.208,38 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo in data 20.06.2012 n. 789, a favore della società CAVIEE SRL con sede in Viterbo, codice fiscale 01710220565, domicilio ipotecario eletto presso lo studio legale dell'avv. **Bruno Ballerini** in Viterbo, largo Garbini n. 7 e contro *****.
3. **Pignoramento trascritto a Viterbo in data 01.03.2013 al n. 2147 di formalità**, a favore di *****, nata a Viterbo il ** settembre **** e contro *****, in base ad atto del Tribunale di Viterbo n. 237 del 14 gennaio 2013. Tale formalità grava solo sull'immobile censito al foglio 5, particella 131, subalterno 7.
4. **Pignoramento trascritto a Viterbo in data 24.11.2014 al n. 11390 di formalità**, a favore di Unicredit S.p.a., con sede a Roma, codice fiscale 00348170101 e contro *****, in base ad atto del Tribunale di Viterbo n. 1342 del 7 novembre 2014.

La sottoscritta in data 13.02.2017 ha estratto dall'Ufficio delle Entrate la visura ipotecaria dal 26.02.2015 al 12.02.2017 che risulta negativa.

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

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignanello faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

Per l'abitazione:

- Copia del Progetto di Ristrutturazione e Risanamento Igienico Sanitario approvato il 22.12.2005 con il n. 36;

- Copia del progetto in Sanatoria per le opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n.36 del 22.12.2005, approvato in data 21.03.2008 con il n. 7
- Integrazione del Progetto in Sanatoria per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n. 36 del 22.12.2005, approvato in data 21.03.2008 con il n. 7
- Stralcio Catastale.

Per il capannone:

- **Relativamente alla particella 1059 identificata in Catasto Urbano al foglio 5, non è stato possibile reperire alcuna autorizzazione perché la documentazione risulta inesistente.**

Per i terreni:

- Il Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle 131-1055-1058-1059-909-912 del foglio 5 censite al NCT del Comune di Vignanello;

Le planimetrie catastali aggiornate e il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni sono allegati alle relazioni depositate il 09.06.2014 e il 28.01.2016.

QUESITO N° 6 - consultazione Ufficio Anagrafe

Dalla consultazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Vignanello effettuata in data 24.04.2014 (allegata alla relazione depositata il 09.06.2014), il sig. ***** risultava:

- risiedere in Vignanello, località Piancisali n.1;
- divorziato.

QUESITO N°7 -DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Localizzazione

Tutti gli immobili sono ubicati a circa 1 km dal paese di Vignanello, in zona periferica collinare e precisamente in località Piancisali n. 1.

Vignanello è un comune di circa 4.600 abitanti, che dista da Viterbo circa 20 km e dal GRA di Roma circa 65 km. Nel paese sono presenti le scuole materna, primaria e secondaria di primo e secondo grado. La zona è servita dalla linea di mezzi pubblici comunali. Il tessuto urbanistico è costituito da abitazioni all'interno del centro storico, da case a schiera o bifamiliari con giardino privato e da abitazioni unifamiliari di nuova costruzione o fabbricati rurali ristrutturati con giardini e/o terreni di pertinenza.

L'abitazione in oggetto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vignanello al foglio 5, particella 131, sub 7, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 7, sita in Vignanello, località Piancisali n. 1, confinante con *****, strada Piancisali e *****, è un abitazione unifamiliare risultante dalla ristrutturazione e dall'ampliamento di un fabbricato rurale *ante* 1 settembre 1967.

Lo stato di conservazione esterna dell'immobile è molto buono; le facciate sono rifinite in parte ad intonaco ed in parte in pietra a vista; gli infissi sono in vetro camera e le persiane in legno di ottima fattura. Lo stato di conservazione interna è ottimo. L'immobile si sviluppa ai piani interrato, seminterrato, terreno e primo, ed è composto, al piano terra da ingresso preceduto da portico esterno, disimpegno, salone con camino, cucina abitabile, una camera da

letto, un bagno; al piano primo, collegato con una scala interna, si trova un'altra camera da letto con bagno, un ripostiglio e un balcone; al piano seminterrato uno spazio residenziale multiuso, al quale si accede dall'esterno, con annesso terrazzo ricavato dalla sistemazione del terreno; infine al piano interrato un grande garage. Al piano terra troviamo pavimenti in monocottura (tipo cotto), soffitto del salone con travi in legno a vista, termocamino, controsoffittature con faretti ad incasso nella rimanente parte degli ambienti; la scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano è in travertino con ringhiera in ferro battuto; le porte sono in legno. Al primo piano parquet a plance e soffitto con travi in legno a vista; rivestimenti dei bagni di qualità medio alta. Al piano seminterrato lo spazio residenziale multiuso è a rustico, da rifinire.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare è di **mq. 148,00** oltre il terrazzo del primo piano di mq. 14, lo spazio residenziale multiuso di mq. 32, il garage di mq. 160 e il portico esterno di circa mq. 110.

Allo stato attuale l'alloggio non necessita di lavori di ristrutturazione né di manutenzione.

Il Capannone, al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 1059 (ex particella 132), cat. C/6, classe 3, mq. 117, rendita euro 90,64, confinante con particella 1058 del foglio 5 (stessa proprietà), è un immobile di **mq. 117**, costituito da un unico ambiente realizzato con una struttura metallica reticolare, copertura in lamiera e protetto con teli in materiale plastico, viene utilizzato come rimessa per piccoli attrezzi agricoli e come ricovero per le nocciole.

I terreni censiti al foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Vignanello alle seguenti particelle:

- **particella 1058 (ex particella 132)** di mq. 1.323 + 2.035 per un totale di **mq. 3.358**, Porz. AA Nocciolo, classe 3, mq. 1.323, redditi euro 10,25/5,81 e Porz. AB Uliveto, classe 1 mq. 2.035, redditi euro 6,31/3,15, confinante con il capannone (particella 1059), con la particella 912 (stessa proprietà) e altra proprietà.
- **particella 1055 di mq. 4. 364** (ex particella 130), uliveto, classe 1, redditi euro 13,52/6,76, confinante con la particella 131 sub 7 (abitazione sopra descritta), con la strada Piancisali, la particella 1058 (stessa proprietà) e altra proprietà.
- **particella 909** (ex particella 137/A) di **mq. 1.935**, uliveto di classe 1, redditi euro 6,00/3,00, confinante con la particella 1058 (stessa proprietà) e altre proprietà
- **particella 912** (ex particella 138/B), di **mq. 450**, uliveto, classe 1, redditi euro 1,39/0,70, confinante con la particella 1058 (stessa proprietà) e altre proprietà.

I terreni sopra citati si presentano in parte pianeggianti e in parte in leggera pendenza. La coltura prevalente è costituita da piante di ulivo, ma ci sono anche circa 40 piante di nocciole.

La superficie complessiva dei terreni risulta essere di mq. 10.107. Questa superficie non comprende le aree di sedime dei fabbricati di mq. 122 (area del capannone) + mq. 131 per un totale di mq. 253.

QUESITO N°8 –accerti la conformità... con il pignoramento...

La sottoscritta ha accertato la conformità tra la descrizione dei beni con quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N°9 – verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e lo stato attuale dei luoghi...

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali e dallo stato attuale dei luoghi.

Le difformità riscontrate riguardano alcuni abusi edilizi meglio descritti in risposta al quesito n° 14.

QUESITO N°10 – segnali se l'identificativo catastale includa porzioni aliene, comuni e non pignorate...

Tutti i beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

Si precisa che una porzione del terreno censito alla particella 1055 del foglio 5, corrispondente a circa mq. 1500, è stata data in uso per il passaggio pedonale e carrabile al fondo confinante intercluso, censito alla particella 501. Il sig. ***** ha alienato dal proprio confine una striscia di terreno al fine di rendere indipendente l'accesso al fondo confinante intercluso, evitando così servitù di passaggio all'interno della sua proprietà.

Dalle verifiche effettuate, tale operazione non è stata formalizzata né con contratto di locazione né con frazionamento e vendita.

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

Gli immobili staggiati non derivano da altra consistenza originaria e non risultano parti cedute a terzi.

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

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale, pertanto non è necessario eseguire variazioni.

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

Gli immobili sono stati costruiti in conformità alla destinazione d'uso prevista dalle norme urbanistiche.

QUESITO N°14 – verifica conformità

Dall'esame dei documenti e dal rilievo effettuato degli immobili, si riscontrano alcune difformità sui seguenti immobili:

Abitazione: non è conforme agli strumenti e alle norme urbanistiche vigenti, poiché, confrontando i Progetti da me reperiti presso l'Ufficio competente, la planimetria catastale e il rilievo eseguito in sede di sopralluogo, riscontravo due difformità:

1. la destinazione d'uso indicata come "rimessa attrezzi" non corrispondeva al reale utilizzo, infatti questo ambiente viene utilizzato come salone;

2. la superficie della stessa rimessa attrezzi non corrispondeva alla superficie da me rilevata; infatti dai progetti depositati in Comune e dalla planimetria catastale la superficie corrisponde a mq 41,35, mentre dal rilievo la superficie risulta di mq 64,00.

Non è possibile sanare tali difformità con il condono edilizio del 2004 D.L.269-03 né con l'art. 40 della L. 47/85, poiché non sussistono i termini per l'applicazione in quanto l'immobile veniva acquistato e ristrutturato a partire dal 2005. Non è altresì possibile sanare tali difformità secondo quanto previsto dalla L. R. n. 15 dell'11 agosto 2008 art. 15, 16, 18, poiché non sussistono le condizioni in quanto siamo in presenza di un cambio di destinazione d'uso e di un aumento di cubatura. Pertanto spetta al Tecnico Comunale eseguire un sopralluogo e verificare se la difformità rilevata comporta la demolizione della cubatura in eccesso oppure, così come recita la L. R. n.15 dell'11 agosto 2008 art. 18 c. 3 e 4, " [...] *qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione*" oppure ancora "*qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma 3, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso*".

Alla luce di quanto sopra la metratura eccedente al salone deve essere demolita perché non sanabile, si stima ragionevolmente congrua la cifra di euro 24.700,00 per:

- **la demolizione e lo smaltimento delle pareti di tamponamento della parte eccedente;**
- **il ripristino delle tamponature con inserimento degli infissi esistenti**
- **il pagamento della sanzione pecuniaria stimata in circa euro 15.000,00**

L'onere, sopra citato, di euro 24.700,00 sarà scorporato dal prezzo finale della stima.

Capannone: non è conforme agli strumenti e alle norme urbanistiche vigenti

Secondo le disposizioni contenute nelle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Vignanello relative alla Zona E Rurale, " *gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto*", pertanto, nella fattispecie (poiché il terreno misura mq.10.229), è possibile realizzare una superficie pari a mq. 40.

Alla luce di quanto sopra la metratura eccedente della rimessa agricola (mq. 77) deve essere demolita poiché non sanabile. Per realizzare i 40 mq consentiti occorre altresì presentare in Comune la relativa pratica di autorizzazione.

Si stima che

- la parziale demolizione e lo smaltimento della struttura esistente non conforme
- il progetto da presentare in Comune redatto da un Tecnico
- la pratica di modifica planimetrica catastale

ammonta a € 6.000 (seimila)

Si specifica che i costi di demolizione e di smaltimento sopra indicati sono stati calcolati sulla base di costi €/mq come di seguito ripartiti:

- Smontaggio del manto di copertura € 8,00/mq
- Smontaggio carpenteria € 10,00/mq
- Smaltimento manto di copertura € 8,00/mq
- Smaltimento carpenteria € 8,00/mq

L'onere, sopra citato, di euro 6.000,00 sarà scorporato dal prezzo finale della stima.

Si specifica altresì che per entrambi gli immobili non esiste certificato di agibilità.

QUESITO N°15 - verifichi le eventuali istanze di condono...

Non risultano presentate istanze di condono.

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

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

QUESITO N°17 - indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione...

Non si rilevano spese fisse di gestione o manutenzione.

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

La sottoscritta ritiene necessario vendere i beni in un unico lotto.

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

Tutti gli immobili sono pignorati per intero.

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

L'abitazione è occupata dal sig. *****, quale soggetto esecutato, che ne detiene la piena proprietà in virtù dell'acquisto avvenuto nel 2005.

Il capannone ed i terreni agricoli risultano locati al sig. ***** con contratto d'affitto di fondo rustico registrato a Viterbo il 10.02.2006 al n. 1398 Serie 3, della durata di anni 15, il cui canone annuale di locazione ammonta a euro 150,35. Detto contratto è opponibile alla procedura.

Pertanto gli immobili si possono considerare occupati.

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

Il valore locativo del capannone e dei terreni agricoli è di euro 150,35 annui, come meglio specificato in risposta al quesito n° 20.

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

L'abitazione è occupata dallo stesso debitore esecutato.

QUESITO N°23 – indichi l'esistenza di eventuali vincoli...I terreni oggetto della presente stima sono gravati solo dal vincolo idrogeologico.

QUESITO N°24 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione riguarda alcuni beni siti in Vignanello, località Piancisali n.1 e precisamente:

- **Abitazione** su quattro livelli ai piani S2-1, di vani 7, censito al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 131, subalterno 7, rendita euro 596,51, località Piancisali n.1, piano S2-S1-T-1.
- **Locale capannone/autorimessa** di mq.117, al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 1059 (ex particella 132), cat. C/6, classe 3, mq. 117, rendita euro 90,64.
- **Terreno di mq. 3.358 (1.323 + 2035)**, censito al Catasto Terreni al foglio 5, **particella 1058** (ex particella 132, Porz. AA Nocciolo, classe 3, mq. 1.323, redditi euro 10,25/5,81 e Porz. AB Uliveto, classe 1 mq. 2.035, redditi euro 6,31/3,15).
- **Terreno di mq. 4.364**, censito al Catasto Terreni al foglio 5, **particella 1055** (ex particella 130), uliveto, classe 1, mq.4.364, redditi euro 13,52/6,76.
- **Terreno di mq. 1.935**, censito al Catasto Terreni al foglio 5, **particella 909** (ex particella 137/A), uliveto di classe 1, mq. 1935, redditi euro 6,00/3,00.
- **Terreno di mq. 450**, censito al Catasto Terreni al foglio 5, **particella 912** (ex particella 138/B), uliveto, classe 1, mq.450, redditi euro 1,39/0,70.

Metodo di valutazione:

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione, secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame. Al valore così determinato si applica un incremento o decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che possono modificare l'appetibilità.

STIMA DELL'ABITAZIONE:

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Vignanello (Vt), località Piancisali n.1, immobile censito al foglio 5, particella 131, subalterno 7, in data 03 febbraio 2014 e ulteriormente verificate nella planimetria catastale La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta

Ingresso	mq. 7,74
Salone	mq. 64,00
Salone superficie in eccesso	mq. 22,65 -
Disimpegno	mq. 8,40
Cucina	mq. 12,17
Camera 1	mq. 13,73
Camera 2	mq. 22,20
Bagno 1	mq. 5,40

Bagno2 mq. 4,94
 Vano scala mq. 6,04
 Sommano **mq. 125,35**

Superficie accessori

Terrazzo mq. 14,00
 Spazio multiuso mq. 32,00
 Garage mq. 160,00
 Portico mq. 109,60
 Sommano **mq. 315,60**

Superficie lorda abitazione: mq. 150,42

Superficie lorda accessori: mq. 347,00

Sommano **mq. 497,42**

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Abitazione	1	125,35	150,42	150,42
Terrazzo	0,35	14,00	15,40	5,39
Spazio Multiuso	50	32,00	38,00	19,00
Garage	50	160,00	184,00	92,00
Portico coperto	40	109,60	109,60	43,84
TOTALE		440,95	497,42	310,65

Pertanto la superficie lorda raggugliata che viene messa a base della stima è di mq. 310,65 che si arrotonda a mq. 310,00.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico-comparativo diretto per valori di mercato"¹. Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.¹

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Detto valore medio unitario risulta essere di euro 1.100,00

Pertanto euro 1.100,00 x mq. 310,00= 341.000,00
 Che si arrotonda a euro 340.000,00

¹ Stefano Amicabile, Corso di estimo, Hoepli, Milano 2007

All'importo sopra indicato di euro 340.000,00 vanno scorporati gli oneri stimati per gli abusi edilizi equivalenti a euro 24.700,00.

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato si evince che:

- **L'importo da porre a base d'asta per l'abitazione è pari a euro 315.300,00**

STIMA DEL CAPANNONE:

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Vignanello (Vt), località Piancisali n.1, immobile censito al foglio 5, particella 1059, in data 03 febbraio 2014 e ulteriormente verificate nella planimetria catastale. La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del capannone in stima si ritiene opportuno determinare un valore di riproduzione, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del più probabile valore di mercato di beni con la stessa utilizzazione. Dall'indagine eseguita sul posto e dai dati rilevati attraverso i valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio scaturisce quanto segue

Per il capannone il valore di mercato assunto è equivalente a:

90,00 €/mq

Mq 117 x 90,00 = € 10.530,00

Pertanto il valore del capannone risulta essere di:

€10.530,00

che si arrotonda a € 10.500,00

All'importo sopra indicato di euro 10.500,00 vanno scorporati gli oneri stimati per gli abusi edilizi equivalenti a euro 6.000,00.

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato si evince che:

- **L'importo da porre a base d'asta per il capannone agricolo è pari a euro 4.500,00.**

VALUTAZIONE DEI TERRENI:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in stima si ritiene opportuno determinare un valore di riproduzione, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e del più probabile valore di mercato di beni con la stessa utilizzazione (Noccioleto-Uliveto) prevista dallo strumento urbanistico. Dall'indagine eseguita sul posto e dai dati rilevati attraverso i valori agricoli medi (VAM) scaturisce quanto segue:

Valore unitario :

Si precisa che le aree di mq. 122 della particella 1059 e di mq. 316 della particella 131 vengono considerate nel valore attribuito rispettivamente al capannone e all'abitazione, poiché rappresentano l'area di sedime degli stessi beni.

Per i terreni il valore di mercato assunto è equivalente a:

2,00 €/mq

mq. 4.364 x 2,00 = € 8.728,00

mq. 1.323 x 2,00 = € 2.646,00

mq. 2.025 x 2,00 = € 4.050,00

mq. 1.935 x 2,00 = € 3.870,00

mq. 450 x 2,00 = € 900,00

Pertanto il valore dei terreni risulta essere di:

€ 20.194,00 che si arrotonda a € 20.200,00

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili** siti nel comune di Vignanello (VT) in località Piancisali n.1, da ricomprendere in un Unico Lotto è **pari a:**

€ 340.000,00 per l'abitazione

€ 10.500,00 per il capannone

€ 20.200,00 per i terreni

TOTALE COMPLESSIVO € 370.700,00

dal quale detrarre gli oneri stimati per gli abusi dell'abitazione e del capannone di euro 30.700,00

Pertanto il valore complessivo del Lotto da porre in vendita è di

€ 340.000,00

(diconsi trecentoquarantamilaeuro/00)

Viterbo, 14 febbraio 2017

Il C.T.U.

Arch. Patrizia Loiali

Quadro Sinottico

TRIBUNALE DI VITERBO

Esec. immobiliare RGE 483/12 riunita con la 289/2014

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA:

Lotto Unico

<< In Vignanello (VT), Località Piancesali n. 1, Diritti di piena proprietà (1/1) dell'esecutato su unità immobiliare costituita da villa, capannone e terreni circostanti.

La villa è costituita da un casale ristrutturato che si articola su 3 piani: al piano terra, esternamente al fabbricato, si trova un portico coperto della misura di mq. 109,60 dal quale si accede all'interno del piano composto da ingresso, salone, cucina, camera da letto e bagno per una superficie di mq. 111. Al primo piano si trova una camera da letto, un bagno e ripostiglio per una superficie di mq. 31 oltre un terrazzo di mq. 14. Al piano seminterrato si trovano un locale di mq. 32 nonché garage di mq. 160.

Il salone al piano terra presenta difformità urbanistiche che appaiono non sanabili.

Il fabbricato è privo di certificato di agibilità.

In Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 131, sub 7, cat A/2, classe 3[^], vani 7, rendita catastale euro 596,51.

Esternamente il fabbricato insistono 6 terreni e un capannone agricolo. La superficie complessiva dei terreni é di mq. 10.229 (comprensiva di mq. 122, area di sedime del capannone); si presentano in parte pianeggianti e in parte in leggera pendenza con piante di ulivo e circa 40 piante di nocchie. In Catasto Terreni al Foglio 5, Particelle 131 (Ente Urbano, già P.lla 130, già P.lle 1056 e 1057) - 1055 (ex 130) - 1058 e 1059 (ex 132) - 909 e 912. Sulla particella 1055 sono stati concessi circa mq. 1500 in uso per il passaggio pedonale e carrabile al fondo confinante intercluso.

I terreni sopra indicati sono stati locati il 07/02/2006 con contratto di affitto di fondo rustico della durata di 15 anni che risulta opponibile alla procedura.

Il capannone agricolo ha una superficie di mq. 117 ed è iscritto al Catasto Urbano al Foglio 5, particella 1059, cat. C/6, classe terza, rendita € 90,64. Detto capannone non risulta conforme alle norme vigenti ma è sanabile secondo le indicazioni in perizia. >>.

Valore del bene da porre in vendita 370.700,00

A detrarre: oneri degli abusi dell'abitazione € 24.700,00

A detrarre: oneri degli abusi del capannone € 6.000,00

Prezzo base d'asta € 340.000,00 (trecentoquarantamila/00)

Il Giudice dell'Esecuzione

ALLEGATI

Premessa:

Nella presente relazione si allega soltanto la visura storica della particella 131, ente urbano, perché mancante nelle precedenti perizie. Si riporta, inoltre, l'elenco di tutti gli allegati già depositati.

ALLEGATI PRESENTE RELAZIONE

ALLEGATO 1 Visura storica Ente Urbano foglio 5 particella 131

ALLEGATO 2 Quadro sinottico

ELENCO ALLEGATI RELAZIONE DEPOSITATA IL 9 GIUGNO 2014

ALLEGATO 1 (Verbale di sopralluogo)

ALLEGATO 2 (Atto di compravendita del 10.04.1986)

ALLEGATO 3 (Atto di compravendita del 22.03.2005)

ALLEGATO 4 (Visura e planimetria catastale)

ALLEGATO 5 (Norme Tecniche zona rurale; planimetria con ingresso ampliato)

ALLEGATO 6 (Stralcio Progetto con "accessorio agricolo" e "spazio residenziale multiuso")

ALLEGATO 7 (Stralcio Catastale)

ALLEGATO 8 (Permesso di Costruire n. 36/2005)

ALLEGATO 9 (Permesso di Costruire n. 7/2008)

ALLEGATO 10 (Integrazione al Permesso di Costruire n. 7/2008)

ALLEGATO 11 (Verifica atti di locazione)

ALLEGATO 12 (Certificato di Residenza e di Stato Civile)

ALLEGATO 13 (Osservatorio OMI)

ALLEGATO 14 (Documentazione fotografica)

ALLEGATO 15 (Quadro sinottico)

ELENCO ALLEGATI RELAZIONE DEPOSITATA IL 28 GENNAIO 2016

ALLEGATO 1 (Documentazione fotografica)

ALLEGATO 2 (Planimetria catastale)

ALLEGATO 3 (Planimetria p.lla 1055 con indicazione della porzione concessa in uso al fondo intercluso confinante e documentazione fotografica)

ALLEGATO 4 (Planimetria capannone)

ALLEGATO 5 (Visure catastali dei terreni)

ALLEGATO 6 (Visura catastale del capannone)

ALLEGATO 7 (Atto di donazione del 17 luglio 1986)

ALLEGATO 8 (atto di compravendita del 30 settembre 1997)

ALLEGATO 9 (Atto di compravendita del 22 marzo 2005)

ALLEGATO 10 (CDU dei terreni)

ALLEGATO 11 (Verifica atti di locazione)

ALLEGATO 12 (Quadro Sinottico)