

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione civile

G.E. Dott. CHIARA SERAFINI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°483/12

Ad istanza di

(Avv. Ilaria Ceccarelli)

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza 19 Giugno 2014

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali

la sottoscritta Arch. Patrizia Loiali, regolarmente iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Viterbo al n°582, residente in Viterbo con studio tecnico in via Cardinal La Fontaine n° 80,

Premesso

- Che, è in corso presso la Sezione Civile del Tribunale di Viterbo, la procedura di esecuzione immobiliare n° 483/12, ad istanza di:
*****, nata a Viterbo il *****, CF.*****, residente in Viterbo ***** n. 20 ed elettivamente domiciliata in Viterbo P.le Gramsci n.10 presso l'Avv. Ilaria Ceccarelli che la rappresenta e la difende giusta procura a margine dell'atto di precetto;
contro il sig. *****, nato a Viterbo il ***** C.F. ***** residente in Vignanello (Vt), ***** n.1;
- Che, il G.E. Dott. Clelia Testa Piccolomini del Tribunale di Viterbo, in data 09.01.2014, nominava C.T.U. nella procedura predetta la sottoscritta, affidandole i compiti dell'esperto ex art. 569, ovvero:
 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 immobiliare) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica(solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante della documentazione in atti ecc.).

2. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità :**a)** se i dati catastali 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47;
7. **dire** se è possibile vendere i beni i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

8. **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti(ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078;
9. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente 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 risultano comunicazione alla locale autorità pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o 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;
12. **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di

assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

13. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
14. **inviare**, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
15. **intervenire** 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 elaborato;
16. **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (oltre 1 copia uso ufficio);
17. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
18. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le

dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

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

- e affidandole il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cpc, ovvero:

I. L'esperto provvede alla redazione della **relazione di stima dalla quale devono risultare:**

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

II. L'esperto, **prima di ogni attività**, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

III. L'esperto, **terminata la relazione**, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo di posta

ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

*IV. **Le parti possono depositare** all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.*

- che, la scrivente, il giorno 03.02.2014 alle 09:30, insieme al custode nominato, Dott. Giuseppe Mangano, si recava presso il bene oggetto di stima, sito nel comune di Vignanello (VT), Località ***** n.1, per iniziare le operazioni peritali. Oltre il custode, Dott. Mangano, era presente il Sig. *****, come si evince dal verbale di sopralluogo (All. 1).
- che, dall'esame dei fascicoli della documentazione in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa catastali dell'U.T.E. di Viterbo, dagli accertamenti compiuti presso la conservatoria dei RR.II. di Viterbo, presso l'Archivio Notarile di Viterbo, presso gli Uffici del Comune di Vignanello, ed accertato dal sopralluogo eseguito presso il bene oggetto di stima, la sottoscritta è in grado di riferire tutto quanto segue.

Risposte ai Quesiti

Quesito 1

Esaminato il fascicolo dell'Ufficio e la documentazione ipocatastale agli atti si è potuto evincere che, sia la documentazione catastale che i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato, coprono interamente il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento. Dall'esame delle trascrizioni si riassume quanto segue:

ANNO 1986

- La sig.ra *****, nata a Vignanello il *****, con atto a rogito Notaio Kechler Ferrari di Vignanello in data 17.07.1986 rep. n. ***** (All. 2), donava al figlio ***** il terreno agricolo con porzione di fabbricato rurale sito nel Comune di Vignanello *****, della superficie complessiva (compresa l'area adiacente al fabbricato che viene donata per i diritti di comproprietà spettanti alla donante) di are 36,20, il terreno agricolo era censito nel C.T. alla partita 209, f. 5, particella 132, are

34,80, RDL 160,08 RAL 80,04, mentre la porzione di f. r, comprensiva della comproprietà dell'aia, risulta censita al f. 5, part. 131 di are 1,40, erroneamente alla partita 4705, in ditta a terze persone;

ANNO 1997

- Il sig.*****, con atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari del 30.09.1997 rep. n.*****, acquistava le particelle 909 e 912 del foglio 5;

ANNO 2005

- Il sig.*****, con atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari del 22.03.2005 rep. n. *****(**All. 3**), acquistava le particelle 131 sub 2 e 130 del foglio 5;
- Il sig.*****, con atto di compravendita a rogito Notaio Luciano D'Alessandro in Viterbo del 21.11.2005 rep. n. ***** raccolta n. 31899, acquistava dal sig. ***** i seguenti beni:
 - Fabbricato in corso di costruzione posto ai piani seminterrato, terreno e primo, con annesso terreno della superficie complessiva di mq 4.680 compresa l'area occupata dal fabbricato, censito in catasto urbano al foglio 5 particella 131 sub 3 in corso di costruzione, mentre l'area risultava censita la catasto terreni al foglio 5 particelle:
 - 130 Ha 0.45.40
 - 131 Ha 0.01.40
 - il sig. ***** contestualmente acquistava il terreno adiacente ed annesso all'unità sopra citata della superficie complessiva di mq 5.865 censito al catasto terreni al foglio 5 particelle:
 - 132 HA 0.34.80
 - 909 HA 0.19.35
 - 912 HA 0.04.50
 - Il tutto confinante con ***** , Strada Piancisali, *****;
- Il sig.*****, contestualmente all'atto di compravendita, accendeva ipoteca volontaria sul fabbricato e sui terreni acquistati per concessione di mutuo pari a euro 140.000,00 di capitale, contratto con la Banca di Roma Spa in data 21.11.2005 a rogito Notaio D'Alessandro Luciano rep. 455719/31900. La somma mutuata veniva erogata in tre tranches, a stato avanzamento lavori (2006-2007-2009);

- Al momento della compravendita l'immobile e i terreni risultavano liberi da formalità pregiudizievoli.

ANNO 2012

- Il sig. *****, in data 20.06.2012, riceveva un Decreto Ingiuntivo gravato da Ipoteca Giudiziale sul fabbricato e sui terreni, a favore dall'azienda Caviee Srl con sede in Viterbo per il pagamento di euro 11.208,38;
- La sig.na *****, nata a Viterbo il ***** CF: ***** ed ivi residente in Str. ***** n.20 ed elettivamente domiciliata in Viterbo P.le A. Gramsci n.10 presso l'Avv. Ilaria Ceccarelli che la rappresenta e la difende, in data 09.07.2012, otteneva dal consiglio dell'ordine degli Avvocati di Viterbo, con provvedimento n. 2022/12, l'autorizzazione al patrocinio a spese dello Stato per i non abbienti;
- La sig.na *****, in data 31.10.2012 notificava al padre, *****, atto di Pignoramento Immobiliare intimando, nel termine di 10 giorni dalla notifica, il pagamento della somma di euro 3.647,49, oltre alle spese di notifica ed a quelle successive;

ANNO 2013

- Decorsi infruttuosamente i termini stabiliti dal precetto, la sig.na *****, procedeva all'esecuzione forzata per l'espropriazione dell'immobile di proprietà di *****, fino alla concorrenza di euro 5.647,49, con atto di pignoramento notificato in data 14.01.2013

Gravami Anno 2014:

- **Alla luce di quanto sopra e del certificato ipotecario in atti è possibile riferire che l'immobile oggetto della presente relazione, di proprietà del sig. ***** è ad oggi gravato dalle procedure in atti quali:**
 1. Pignoramento in forza del mancato pagamento di Euro 6.791,62 (comprensivo di euro 2.000,00 di spese) a favore dell'azienda Caviee Srl di Viterbo;
 2. Pignoramento in forza di Atto di Precetto per euro 5.647,49 a favore di *****

3. Quesito 2

Il C.T.U., insieme al custode giudiziario Dott. Giuseppe Mangano, Il giorno 03.02.2014 alle 09:30, si recava sul luogo oggetto di perizia e poteva visionare l'immobile, eseguire le dovute misurazioni, constatazioni, rilevamenti e fotografare l'abitazione sia internamente che esternamente all'edificio.

Trattasi di fabbricato rurale ristrutturato ubicato in località Piancisali del Comune di Vignanello (Vt), censito al Catasto del Comune di Vignanello al foglio 5 particella 131 sub 7 (**All. 4**).

L'unità immobiliare in oggetto è un'abitazione unifamiliare che si sviluppa ai piani interrato, seminterrato, terreno e primo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello e da quanto si evince dall'atto di compravendita, **l'epoca di costruzione dell'edificio risale al periodo ante 1967.**

- Per la ristrutturazione ad uso abitativo del fabbricato rurale il sig. ***** presentava al Comune di Vignanello un Progetto di Ristrutturazione e Risanamento Igienico Sanitario **approvato il 22.12. 2005, con il n. 36 (All. 7)**;

In seguito ***** presentava un altro Progetto in Sanatoria per opere realizzate in difformità al permesso a costruire n. 36 del 22.12.2005 **ottenendo il permesso di costruire n. 7 del 21 marzo 2008 (All. 8)**. Tale progetto prevedeva:

- Realizzazione di una maggiore consistenza del piano interrato
- Copertura del pergolato a piano terra
- Maggiore consistenza della copertura del pergolato
- Spostamento della superficie residenziale da un piccolo fabbricato rurale di 9,61 mq esistente già da 1966 per la realizzazione del terrazzo al primo piano
- Realizzazione del terrazzo al piano primo
- Aumento del dieci per cento delle sole superfici residenziali per l'adeguamento igienico sanitario, come da norme tecniche relative alla zona E rurale, per ampliare l'ingresso (**All. 5**)
- Realizzazione di un terrazzamento al piano seminterrato
- Variazioni prospettiche dovute alle modifiche apportate

Lo stato di conservazione esterna dell' immobile è molto buono; le facciate sono rifinite in parte a intonaco e in parte in pietra; gli infissi, in vetro camera, e le persiane sono in legno di ottima fattura (**All. 14**).

Lo stato di conservazione interna è ottimo:

al piano terra troviamo:

- pavimenti in monocottura
- soffitto del salone con travi in legno e cartongesso
- termocamino (nel salone)
- controsoffittature con faretti ad incasso in tutto il piano ad esclusione del salone

la scala che collega il piano terra al primo piano è in travertino con ringhiera in ferro battuto;le porte sono in legno di buona fattura;

al primo piano troviamo:

- parquet a plance;
- Soffitto con travi in legno a vista;

maioliche, rivestimenti dei bagni e sanitari sono di qualità medio alta;

L'edificio è ubicato in campagna, a circa 1 Km dal centro di Vignanello.

L'alloggio è così suddiviso:

Al piano terra

- Ingresso
- disimpegno
- salone con camino
- cucina
- 1 camera
- 1 bagno
- pergolato esterno coperto

Al primo piano:

- 1 camera
- ripostiglio
- 1 bagno
- Terrazzo

Al piano seminterrato:

- spazio residenziale pluriuso, a rustico, da rifinire
- terrazzo ricavato dalla sistemazione del terreno

Al piano interrato:

- garage

La **superficie calpestabile** complessiva dell'unità immobiliare è **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 pergolato esterno di circa mq 110.

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

Quesito 3

A seguito del sopralluogo effettuato, mettendo in relazione la documentazione in possesso agli atti del Tribunale con quella da me reperita, presso, l'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo e l'ufficio tecnico del Comune di Vignanello, si poteva evidenziare che:

- 1986
 - il bene in questione era distinto al catasto terreni al foglio 5 particella 131 di are 01,40;
- nel 1993
 - la particella 131 del foglio 5, con Costituzione del 17/11/1993 n.19742.1/1993, passava all'urbano come foglio 5 particella 131 sub 1 categoria A/4 classe 1, 1 vano;
- nel 2005
 - con Variazione per Modifica Identificativo del 10/06/2005 n.23530.1/2005, diventava foglio 5 particella 131 sub 2 in corso di costruzione;
 - con Fusione del 10/06/2005 n.23531.1/2005, diventava foglio 5 particella 131 sub 3 in corso di costruzione;
- nel 2008
 - con Variazione del 16/04/2008 n.4875.1/2008, divisione per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano, diventava particella 131 del foglio 5 sub 4;
 - con Variazione del 23/04/2008 n.5107.1/2008, fusione-diversa distribuzione degli spazi interni- ultimazione di fabbricato urbano, diventava foglio 5 particella 131 sub 5 categoria A/2 classe 2 vani 6;

- con Variazione del 23/04/2008 n. fusione-diversa distribuzione degli spazi interni- ultimazione di fabbricato urbano, diventava foglio 5 particella 131 sub 6;
- con Variazione del 23/04/2008 n.5107.1/2008, fusione-diversa distribuzione degli spazi interni- ultimazione di fabbricato urbano, diventava foglio 5 particella 131 sub 7 categoria A/2 classe 3 vani 7;

L'indirizzo dato in pignoramento rappresentava la storia catastale del compendio pignorato e consentiva la sua univoca identificazione.

Quesito 4

A seguito del sopralluogo effettuato, tra lo stato attuale e quello depositato presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Viterbo **si riscontrano le seguenti difformità (All. 6):**

- 1. Aumento** delle dimensioni dell'accessorio agricolo;
- 2. Cambio di destinazione** d'uso dell'accessorio agricolo al punto 1;

Quesito 5

Dallo stralcio Catastale del Comune di Vignanello, da me reperito presso l'ufficio tecnico, risultava che l'area, in cui è ubicato il fabbricato del cespite pignorato, ricadeva nella **Zona E Rurale (All. 7)**

Quesito 6

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignanello faceva richiesta delle varie autorizzazioni dell'immobile in esame. Successivamente veniva rilasciata:

- Copia del Progetto di Ristrutturazione e Risanamento Igienico Sanitario approvato il 22.12. 2005, con il n. 36 **(All. 8)**;
- Copia del Progetto in sanatoria per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n. 36 del 22.12.05, approvato in data 21.03.2008 con il n. 7 **(All. 9)**;

- Integrazione del Progetto in sanatoria per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n. 36 del 22.12.05, approvato in data 21.03.2008 con il n. 7 (**All. 10**);
- Stralcio Catastale (**All. 7**);

Si fa notare che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Vignanello, non esiste il certificato di agibilità.

Dalla verifica delle varie autorizzazioni e dal sopralluogo effettuato si può confermare che l'immobile oggetto di perizia **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; pertanto, la metratura eccedente corrisponde a mq 22,65;

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”.

Quesito 7

Il C.T.U. constatava l’indivisibilità del bene, costituito da un’unica unità immobiliare.

Quesito 8

L’immobile, oggetto di perizia, risultava essere pignorato per l’intera quota (1/1), di cui dispone il sig. *****.

Il CTU constatava l’indivisibilità del bene, costituito da un’unica unità immobiliare, e procedeva alla stima dell’intero.

Quesito 9

L’immobile, oggetto di perizia, è attualmente occupato dal sig. *****, quale soggetto esecutato, che ne detiene la piena proprietà in virtù dell’acquisto avvenuto nel 2005.

Pertanto l’immobile si può considerare a tutti gli effetti occupato.

Da verifica eseguita presso l’anagrafe tributaria dell’ufficio territoriale dell’Agenzia delle Entrate di Viterbo effettuata il giorno 02.05.2013, **non risultano atti di locazione posti in essere dal 2005 ad oggi (All. 11).**

Quesito 10

Il sig. ***** all’ufficio Anagrafe del Comune di Vignanello, risultava:

1. divorziato
2. risiedere in Vignanello, località Piancisali n.1 (All. 12) .

Quesito 11

L'immobile oggetto di perizia, come da verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignanello, **risultava gravato da vincolo Idrogeologico.**

Non si rilevava altresì l'esistenza di oneri condominiali, né di diritti demaniali né di usi civici.

Quesito 12

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

DESCRIZIONE:

Identificazione del bene da valutare:	Unità immobiliare sita in Vignanello (VT), Località Piancisali n.1
Indirizzo:	Località Piancisali n.1 Zona agricola – Comune di Vignanello (Vt)
Scopo della valutazione:	Stima del valore di mercato.
Epoca cui si riferisce la valutazione:	Aprile 2014

La presente relazione è finalizzata alla stima del valore di mercato dell'immobile sito in Vignanello (VT), Località Piancisali n.1, in esito a quanto richiesto nel quesito n. 12 dei compiti affidati ex art. 569 c.c, alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, nominata C.T.U. dal G.E. dott. Clelia Testa Piccolomini del Tribunale di Viterbo, in data 09/01/2014, nella procedura di esecuzione immobiliare n° 483/12 ad istanza di:

- Avv. Ilaria Ceccarelli per conto di *****
- contro ***** , nato a Viterbo il ***** C.F. STF ***** residente in Vignanello (Vt), Loc. Piancisali n.1;

Trattasi di casa unifamiliare posta in zona collinare a circa 1 Km dal centro di Vignanello (VT). Originariamente un fabbricato rustico, in parte ristrutturato e in parte costruito ex-novo a partire dal 2005.

L'immobile in oggetto è sito in Vignanello (VT), località Piancisali n.1 e censito al catasto dei fabbricati del Comune di Vignanello al foglio 5 particella 131, sub 7, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7.

Si precisa che nell'atto di precetto il pignoramento riguarda soltanto il fabbricato, pertanto, per raggiungere l'immobile, è necessaria una servitù di passaggio.

La seguente tabella riporta i dati catastali sintetici

Dati identificativi			Dati Classamento			
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	131	7	A/2	3	7 vani	€ 596,51

Trattasi di un edificio unifamiliare isolato, ubicato in zona collinare nell'immediata periferia di Vignanello.

L'esposizione non è delle migliori poiché il salone del piano terra e il terrazzo del primo piano sono orientati a nord, mentre la cucina e la zona notte sono rispettivamente esposte a ovest e a sud; è sempre preferibile una buona esposizione della zona giorno sul lato sud, sud-est, piuttosto che della zona notte. La scelta di orientare il salone a nord è sicuramente stata dettata dal panorama che si gode sul paese di Vignanello e sulla campagna circostante (**All. 14**)

Lo stato di conservazione del cespite è ottimo:

- pavimenti e rivestimenti sono di medio alta fattura
- l'impianto di riscaldamento è autonomo
- gli infissi esterni in legno hanno vetri di tipo vetro camera
- le porte interne sono in di legno
- impianto elettrico e idraulico sono a norma

Allo stato attuale l'immobile non necessita di lavori di ristrutturazione.

La qualità ambientale è ottima poiché Vignanello è un comune con 4.790 abitanti, situato a 19 km circa da Viterbo e 65 km dal GRA di Roma.

Nel paese sono presenti esercizi commerciali e scuole materna, primaria, secondaria di primo e secondo grado. La zona inoltre 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 fabbricati rurali ubicati nella campagna

circostante. L'edificio oggetto della presente stima è un fabbricato rurale ristrutturato e ampliato.

L'alloggio è composto al piano terra da ingresso, salone, cucina, n. 1 camera, n. 1 bagno; al primo piano da n. 1 camera, n. 1 bagno, ripostiglio e balcone; al piano seminterrato da uno spazio residenziale multiuso con terrazzo ricavato dalla sistemazione del terreno; al piano interrato da un grande garage.

Si precisa, come meglio specificato in risposta al quesito n.6, che il salone non è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative vigenti, pertanto la metratura in eccesso corrispondente a mq 22,65 verrà eliminata dalla stima del bene.

La superficie calpestabile complessiva è di 125,35 mq oltre il terrazzo, lo spazio multiuso residenziale, il garage e il pergolato coperto..

La seguente tabella riporta le superfici calpestabili parziali e totali

Identificazione ambiente	superficie calpestabile mq	superficie lorda mq
Ingresso	7,74	
Salone	64,00	
Salone superficie in eccesso	22,65 -	
Disimpegno	8,40	
Cucina	12,17	
Camera 1	13,73	
Camera 2	22,20	
Ripostiglio camera 2	3,38	
Bagno 1	5,40	
Bagno 2	4,94	
Vano scala	6,04	
TOTALE	125,35	150,42
Terrazzo	14,00	15,40
Spazio residenziale multiuso	32,00	38,00
Garage	160,00	184,00
Pergolato coperto	109,60	109,60
TOTALE	440,95	497,42

Per superficie lorda o commerciale si intende la superficie coperta, compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni. I muri divisorii interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero.

La superficie lorda dell'appartamento, conteggiata sommando alla superficie lorda la superficie delle pertinenze, è pari a 497,42 mq.

CONSISTENZA

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 27 febbraio 2013 e ulteriormente verificate nella planimetria catastale allegata alla presente relazione tecnica estimativa (**AII. 4**).

La superficie lorda dell'abitazione è stata considerata al 100%, mentre alla superficie del balcone, della loggia e del locale caldaia è stato applicato un coefficiente correttivo delle pertinenze come da tabella di seguito riportata:

Descrizione	coefficiente di ragguglio	superficie calpestabile mq	superficie lorda mq	superficie lorda raggugliata
Appartamento	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
Pergolato 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 arrotondata risulta uguale 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

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

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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA

Si premette che, dall'analisi accurata dei beni venduti nella zona in questo ultimo anno, si è potuto verificare che dal 2007 ad oggi i prezzi del venduto si sono abbassati di circa il 20-25%.

Per la determinazione del prezzo unitario di mercato si riporta il campione più significativo estratto dall'indagine di mercato effettuata:

A. Gabetti Immobiliare

- Villetta a schiera - Vignanello
- Su 2 livelli
- Mq 250
- Termoautonomo
- Giardino di mq 500
- Ristrutturato/signorile

Stimato da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq

Per un valore medio di 1.150,00 €/mq

B. Immobiliare Centro

- Villa in residenziale –Vignanello–
- Su 2 livelli, primo piano di mq 100, rifinito; piano terra di mq 100, da rifinire
- Mq 200
- Termoautonomo
- Nocciolo produttivo di ottima resa
- Stato nuovo
- A 2 km dal paese

Stimato da un minimo di 1.200,00 €/mq ad un massimo di 1.490,00 €/mq

Per un valore medio di 1.345,00 €/mq

C. Immobiliare SG

- Rustico-casale –Vignanello–

- Su 2 livelli
- Mq 130
- Esternamente rifinito; internamente da rifinire
- Mq 10.000 circa di terreno a nocciolo
- Panoramico

Stimata da un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq

Per un valore medio di 1.225,00 €/mq

Il bene in pignoramento, come sopra evidenziato, necessita di una servitù di passaggio sul terreno di proprietà del sig. *****, pertanto occorre considerare la relativa incidenza della servitù sul valore del bene.

Il seguente prospetto riporta il valore unitario medio scaturito dall'indagine di mercato effettuata e il valore unitario, considerato come valore base della stima, decurtato del 10% per effetto della servitù di passaggio

rif	sup. m ²	valore	valore unitario
A	250	€ 280.000,00	€ 1.150,00
B	200	€ 269.000,00	€ 1.345,00
C	130	€ 159.250,00	€ 1.225,00
Valore unitario medio			€1.240,00
Valore unitario base della stima			€1.116,00

Il bene da stimare possiede inoltre delle particolari caratteristiche intrinseche che evidenziano delle diversità, positive o negative, con i beni presi a confronto. Per procedere alla stima è **necessario individuare alcuni coefficienti di differenziazione che porteranno alla correzione del valore unitario medio**

Di seguito si riportano le tabelle con i relativi

Coefficienti di Differenziazione:

Coefficiente per la qualità edilizia	
Tipo di fabbricato	Coefficiente
Signorile	Fino a 1,2
Civile	Fino a 1,1
Economico	1

Coefficienti per la dimensione	
Dimensione dell'appartamento	
Piccole dimensioni	1,1-1,2
Grandi dimensioni (> di 120 mq) con doppi servizi	0,9
Grandi dimensioni (> di 120 mq) senza doppi servizi	0,8-0,85

Esposizione e Prospetto	
Coefficienti Esposizione	
Veduta panoramica	Fino al 5%
Esposizione al sole	Fino al 5 %

Coefficiente per lo stato di diritto	
Tipo di contratto di locazione	Coefficiente
Abitazioni locate a canone libero	0,95
Abitazioni locate a canone convenzionato	0,90-0,95
Immobili in regime di vendita forzata	0,8-0,85

Il seguente prospetto fornisce il quadro riepilogativo dei vari coefficienti e indica
il valore unitario di stima raggugliato

Di seguito si riporta il valore determinato per l'immobile in esame:

Sup. m²	Valore unit. medio	Coeff. Qualità Edilizia	Coeff. Di dimensione	Coeff. Esposizione	Coeff. Stato di diritto
310,00	1.116,00	1,2	0,9	5%	0,85
Totale valore unitario raggugliato					€ 1.075,70

Sup. Lorda Raguagliata (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore unitario arrotondato	Valore di Mercato stimato	Valore di mercato stimato con arrotondamento
310,00	€ 1.075,70	€ 1.100,00	€ 333.467,00	€ 341.000,00

Pertanto l'importo stimato risulta pari a:

€ 341.000,00 che si arrotonda a
€ 340.000,00 (trecentoquarantamila/00)

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato dalla sottoscritta C.T.U. si evince che:

- **l'importo da porre a base d'asta è pari a € 340.000,00**
- per un valore unitario pari ad **€ 1.100,00**.

VERIFICA ATTRAVERSO I BORSINI IMMOBILIARI:

Per verificare il valore del bene precedentemente calcolato si sono ricercati i valori riportati da fonti ufficiali, nella fattispecie l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**All. 13**). Di seguito si elencano la quotazioni dei borsino Immobiliare:

Fonte	Destinazione	Zona	Riferimento Temporale	Prezzi medi di compravendita di abitazioni libere (€ al metro quadrato)	
				Min	Max
OMI	Abitazioni civili <i>Stato conservativo normale</i>	Rurale/Agricola	Il semestre 2013	€ 900,00	€ 1.300,00

Il valore unitario medio ragguagliato, determinato in stima, di **€ 1.100,00** risulta in linea con il valore medio (€ 1.100,00) stimato dall'osservatorio OMI. Si ritiene che l'immobile in oggetto abbia caratteristiche intrinseche ed estrinseche superiori al valore stimato, in quanto ristrutturato, dotato di ottime rifiniture, in posizione panoramica ecc.; si

ritiene altresì congruo il valore unitario stimato per effetto del calcolo dei coefficienti di differenziazione specifici, della servitù di passaggio e dell'abuso non sanabile.

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato dell'immobile** sito nel comune di Vignanello (VT) in località Piancisali n.1, **è pari a:**

VALORE DI MERCATO	
Superficie lorda ragguagliata mq:	310,00 m²
Valore unitario €/mq:	1.100,00
Valore stimato	€ 340.000,00

Si precisa che nella stima sopra calcolata è stata scorporata la superficie di mq 22,65 corrispondente alla superficie realizzata in difformità agli strumenti e alle norme urbanistiche vigenti, così come meglio specificato in risposta al quesito n. 6.

Quesito 14

Il C.T.U. ottempera nei tempi e nelle modalità previste le richieste del G.E. dott. Clelia Testa Piccolomini;

Quesito 15

Il C.T.U. ottempera nei tempi e nelle modalità previste le richieste del G.E. dott. Clelia Testa Piccolomini;

Quesito 16

Il C.T.U. ottempera nei tempi e nelle modalità previste le richieste del G.E. dott. Clelia Testa Piccolomini;

Quesito 17

Il C.T.U. ottempera nei tempi e nelle modalità previste le richieste del G.E. dott. Clelia Testa Piccolomini;

Quesito 18

Il C.T.U. ottempera nei tempi e nelle modalità previste le richieste del G.E. dott. Clelia Testa Piccolomini;

Quesito 19

Il C.T.U. ottempera nei tempi e nelle modalità previste le richieste del G.E. dott. Clelia Testa Piccolomini;

Quesito 20

Il C.T.U. ottempera nei tempi e nelle modalità previste le richieste del G.E. dott. Clelia Testa Piccolomini;

Il C.T.U.

Arch. Patrizia Loiali

Viterbo, 9 maggio 2014