

# COMUNE DI VITERBO (VT)



## TRIBUNALE DI VITERBO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 83/2020 PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

COPERTINA

RELAZIONE TECNICA  
PERITALE

+ 11 ALLEGATI

SCALA  
N.A.

DATA E AGGIORNAMENTI

05 MAGGIO 2021

CREDITORE PROCEDENTE

FEDAIA SPV S.r.l  
C.F./P.IVA 14108641003

DEBITORE ESECUTATO

sig. [REDACTED]

STUDIO DI ARCHITETTURA, RESTAURO E BIOEDILIZIA ENRICO SCOPONI

Via Monte Nero, 3 | 01100 - VITERBO

P IVA 01617310568 - C F SCPNRC67H26F499K

0761/321920 | info@studioscoponi.eu | www.studioscoponi.eu

IL CTU

Dott. Arch. ENRICO SCOPONI

enrico.scoponi@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI VITERBO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare : n° 83/2020 RGE

Ad istanza : FEDAIA SPV SRL A SOCIO UNICO

Contro : Sig. ██████████



## TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Enrico Scoponi nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 83/2020 RGE promossa da:

FEDAIA SPV s.r.l. con sede legale in Roma, Viale Altiero Sippelli, 30 Partita IVA e CF. 14108641003, rappresentata e difesa dagli Avv. Raffaella Greco, CF GRCRFL68M43D086B

### CONTRO

Sig. ██████████, nato a Roma il 20/03/1949 ██████████ residente a Viterbo (VT) ██████████

### PREMESSA

Innanzitutto al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili è in corso la procedura immobiliare promossa da FEDAIA SRL con sede legale in Roma, Viale Altiero Sippelli, 30 Partita IVA e CF. 14108641003, rappresentata e difesa rappresentata e difesa dall' Avv. Raffaella Greco, CF GRCRFL68M43D086B elettivamente domiciliata in COSENZA - 87100, TRAVERSA SAN PROCLO n° 14

Con provvedimento del 4/11/2020, il Giudice dell'esecuzione ha nominato il Sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 10/06/2021.

In data 18/11/2020 il sottoscritto dopo aver giurato ha assunto effettivamente l'incarico ed il Giudice Esecutore ha posto i seguenti quesiti:

### QUESITI

**1) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

**2) effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

**3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

**5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,



dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**6) consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

**7) descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tamponatura o altro) all'uopo;

**10) segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**11) precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

**12) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;

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

**14) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

**15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

**16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**



**17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

**18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**19) dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato;** si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

**22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)**

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

**24) determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del 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](http://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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art 52 del Testo Unico Spese Giustizia) :

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

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) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) allegghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza



- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

## OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo e dei quesiti posti dal G.E. il C.T.U. iniziava la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti, dopo aver espletato la ricognizione e l'acquisizione della documentazione ipocatastale necessaria all'esatta individuazione dell'immobile pignorato si metteva in contatto con il Custode Dott. Damiano Andolfi che fissava il sopralluogo peritale da effettuarsi in data 15/01/2021 alle ore 11.00.

Preso atto dell'assenza del creditore precedente, e dietro consenso di uno dei debitori nella persona del sig. ██████████ ██████████ accedeva agli immobili pignorati effettuando le relative operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi, poi attraverso una scheda di rilevazione dati creata appositamente<sup>1</sup> acquisiva tutti i dati relativi alle caratteristiche costruttive, tecniche e di manutenzione degli immobili pignorati.

Al sopralluogo Peritale erano presenti il Custode dott. Damiano Andolfi, il sig. ██████████ (debitore esecutato) e la figlia ██████████. In quella sede il sig. ██████████ dichiarava che al momento il bene pignorato è abitato dalla figlia con il proprio compagno sig. ██████████.

Il C.T.U. alle ore 11.50 dello stesso giorno completava l'acquisizione dei dati e il custode dichiarava chiuso il sopralluogo previa stesura, lettura ed approvazione di apposito verbale.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, presso l'ufficio del Catasto, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Viterbo con la scorta di quanto constatato de VISU, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'esecuzione ed adempiere gli obblighi derivanti dall'incarico.

### QUESITO 1

Il sottoscritto prima di ogni altra attività ha analizzato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame della documentazione in atti e del fascicolo, la suddetta documentazione è risultata completa<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>La scheda di rilevazione dati è all'interno dell'Allegato 1 rilievi Peritali.

<sup>2</sup>Vedi certificato notarile all'interno del fascicolo.



## QUESITO 2

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati riscontrando che corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

## SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto del pignoramento è situato in comune di Viterbo in viale Fiume, 84 ed è descritto catastalmente come segue:

1. Appartamento di civile abitazione di [REDACTED] posto al PT censito al Catasto Fabbricati al Foglio 178 Part.IIa 676 ed articolato nei subalterni come sotto riportato:

- Sub. 9 categoria A2 classe 2 Piano Terra r.c. euro 464,81 vani 6;

dal che risulta che i dati descritti nel pignoramento sono corretti ed idonei ai fini della identificazione e che al momento non è necessario provvedere ad alcuna variazione catastale in quanto il bene è individuato, e provvisto delle necessarie planimetrie<sup>3</sup>.

## QUESITO 3

Indagini tecniche<sup>4</sup>:

Gli Immobili pignorati sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] per la quota intera di nuda proprietà, ed ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari ad ½ ciascuno di usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento al coniuge superstite, giusto atto di compravendita a rogito di Notar Bartoli Giulio del 06/02/1980 rep. n. 55689 trascritto il 08/02/1980 ai nn. 1390/1184, da potere dei sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Roma il ~~XXXXXX~~ CF ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ (SV) il ~~XXXXXX~~. In data 06/01/1989 [REDACTED] è deceduto come risulta dalla visura storica e l'usufrutto si è accresciuto in favore della coniuge sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~. Infine la sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ è deceduta in Viterbo in data ~~XXXXXX~~ come risulta dal Certificato di Morte acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile di Viterbo pertanto il sig. [REDACTED] è rimasto unico proprietario.

Il terreno su cui sorge il fabbricato distinto al F178 alla ex P.IIa 396 era pervenuto alla società Immobiliare Belvedere SRL con sede in Viterbo per atto di Compravendita a rogito di Notar De Facendis del 01/02/1972 rep. n. 109869 trascritto il 16/02/1972 ai nn. 599/181973, da potere di Cossu Adelaide, Cossu Ciro e Cossu Francesco.

<sup>3</sup>Vedi allegati 3 e 4 Scheda Catastale, estratto di mappa e Visure Catastali.

<sup>4</sup>vedi visure Catastali e Certificato notarile presente nel fascicolo e atti provenienza.





#### QUESITO 4

Gli immobili del compendio pignorato risultano gravati dalle seguenti formalità<sup>5</sup> pregiudizievoli riportiamo di seguito l'elenco sintetico andando a ritroso e partendo dal pignoramento:

- **TRASCRIZIONE del 25/09/2020 ai nn. 9398/11887 di formalità da Pignoramento rep n. 513 del 03/06/2020** a favore di **FEDAIA SPV SRL A SOCIO UNICO** con sede in Roma CF 14108641003 contro [REDACTED] emesso dal tribunale di Viterbo gravante sui seguenti immobili:
  - Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 178 P.Ila 676 Sub 9;

- **ISCRIZIONE del 02/03/2020 ai nn. 312/2853 di formalità,**

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo rep n. 2706/12520 del 28/02/2020** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** CF. 13756881002 contro [REDACTED] emesso dal tribunale di Viterbo gravante sui seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 178 P.Ila 676 Sub 8;
- Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 178 P.Ila 676 Sub 9;
- Magazzini e locali di deposito (C2) in Viterbo Piano T F.glio 168 P.Ila 129 Sub 6;

- **ISCRIZIONE del 02/03/2020 ai nn. 311/2852 di formalità,**

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo rep n. 2707/12520 del 28/02/2020** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** CF. 13756881002 contro [REDACTED] emesso dal tribunale di Viterbo gravante sui seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 178 P.Ila 676 Sub 8;
- Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 178 P.Ila 676 Sub 9;
- Magazzini e locali di deposito (C2) in Viterbo Piano T F.glio 168 P.Ila 129 Sub 6;

- **ISCRIZIONE del 19/11/2019 ai nn. 2225/16356 di formalità,**

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo rep n. 2671/12519 del 18/11/2019** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** CF. 13756881002 contro [REDACTED] emesso dal tribunale di Viterbo gravante sui seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 178 P.Ila 676 Sub 8;
- Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 178 P.Ila 676 Sub 9;
- Magazzini e locali di deposito (C2) in Viterbo Piano T F.glio 168 P.Ila 129 Sub 6;

- **ISCRIZIONE del 06/09/2013 ai nn. 1138/11483 di formalità,**

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO rep n. 7993/2012 del 10/10/2012** a favore di **UBI LEASING SPA** CF. 01000500171 contro [REDACTED] emesso dal **Tribunale di Brescia** gravante sui seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 178 P.Ila 676 Sub 8;
- Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 178 P.Ila 676 Sub 9;

<sup>5</sup>vedi allegato 5 Visure Conservatoria Viterbo e certificato notarile allegato al fascicolo art. 567, 2° comma c.p.c..



- Magazzini e locali di deposito (C2) in Viterbo Piano T F.glio 168 P.Ila 129 Sub 6;
- Magazzini e locali di deposito (C2) in Viterbo Piano T F.glio 168 P.Ila 129 Sub 6;
- Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 168 P.Ila 74 Sub 10;
  - **ISCRIZIONE del 9/10/2008 ai nn. 3234/17018 di formalità Ipoteca Volontaria da Concessione a Garanzia di Mutuo rep n. 479408/37887 del 29/05/2008 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Arezzo CF 00367210515 contro contro [REDACTED] per il titolo di nuda proprietà per la quota di 1/1 e Paradiso Berlinda per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1 gravante sui seguenti immobili:**
    - Abitazione di tipo civile (A2) in Viterbo Piano T F.glio 178 P.Ila 676 Sub 9;

#### QUESITO 5

Per quanto riguarda le mappe censuarie del compendio pignorato sono riportate in allegato alla presente perizia e tutto quanto è meglio descritto al quesito 2 e nota 2.

#### QUESITO 6

##### **SITUAZIONE DELLO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO:**

A seguito della Consultazione dei Registri dello stato Civile dei Comuni di Competenza risulta che:

- il sig. [REDACTED] è **CONIUGATO** con la sig.ra [REDACTED]<sup>6</sup>.

#### QUESITO 7

##### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

A seguito dell'accesso in data 15/01/2021 il sottoscritto ha potuto riscontrare che l'immobile oggetto di stima si trova **in comune di Viterbo**, in zona semi centrale esattamente in viale Fiume, 84. Questa zona sviluppatasi soprattutto negli anni sessanta e settanta del 1900 è caratterizzata principalmente da una edificazione a bassa densità in cui la tipologia unifamiliare è alternata a palazzine e interconnessa con ampi spazi non edificati ed è attestata sull'asse principale che collega le frazioni La Quercia e Bagnaia connotato da alberature di tigli. In particolare il fabbricato oggetto di stima si affaccia su viale fiume ed è posizionato nelle vicinanze dell'incrocio con via della Fontana del Pegaso.

L'intero complesso è stato realizzato tra la fine degli anni sessanta e i primi anni settanta del 900 dalla Società Edilizia Belvedere srl. Ad esso si accede attraverso un bel portale antico vestigia della costruzione preesistente è composto da due palazzine A e B quasi gemelle poste ortogonalmente e unite tra loro da una grande piastra a destinazione commerciale sul fronte strada e a garage sul lato interno il tutto inserito in una corte condominiale che funge anche da parcheggio. L'appartamento oggetto di stima si trova all'interno della Palazzina A ed è posto al Piano Rialzato catastalmente PT. La

<sup>6</sup>Vedi Estratto di Matrimonio con annotazioni fornito dall'Ufficio Anagrafe del comune di Civitella d'Agliano.



piastra di base che connette le due palazzine è coperta a terrazzo il suddetto terrazzo è ad uso esclusivo degli appartamenti che vi affacciano.

La struttura portante è realizzata in Cemento armato tamponata probabilmente con muratura a cassetta senza coibentazione come si usava in quegli anni, rifinita all'esterno con specchiature rivestite in gres alternate ad intonaco civile tinteggiato bianco.

I solai sono realizzati in latero-cemento la copertura è realizzata a falde in cemento armato con ampia gronda aggettante le falde coperte a tegole in cemento scuro hanno una cospicua pendenza al fine di consentire la realizzazione di attici mansardati.

Il fabbricato è costituito da cinque piani di cui un piano terra con destinazione commerciale e autorimesse e un piano attico mansardato. La distribuzione ai vari alloggi è garantita da un corpo scala ampio e luminoso all'interno del quale è collocato l'ascensore.

L'Appartamento oggetto di stima è posto al PT che in realtà è un primo piano poggiato sulla piastra commerciale ed è raggiungibile attraverso il vano scala percorrendo una rampa di scale.

L'appartamento esposto a nord-est è cinto dal grande terrazzo ad uso esclusivo sul quale affacciano tutte le pareti finestrate.

L'immobile pignorato nello specifico è costituito da:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto ingresso/soggiorno/cucina, pranzo, corridoio, bagno, camera matrimoniale e camera doppia. L'appartamento si completa con un terrazzo. In tutto consiste in 90,00 mq calpestabili più 165,00 mq di balconi.
- Le porte sono in legno tamburato il portone d'ingresso è di sicurezza;
- gli infissi sono in legno con vetro singolo e all'esterno sono presenti delle controfinestre in alluminio anodizzato oro;
- I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres;
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile

L'immobile è termo-autonomo ma gli impianti non sono a norma e sono stati realizzati prima della legge 46/90<sup>7</sup>.

L'immobile pignorato e nel suo insieme tutto il fabbricato e le aree di pertinenza si trovano in un normale stato di uso e manutenzione.

---

<sup>7</sup>vedi allegato 8 verbale accesso peritale e All.1 Rilievi Peritali e All.2 Rilievo fotografico;



## QUESITO 8

### DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE<sup>8</sup>:

A seguito dell'accesso peritale e dell'acquisizione e studio di tutta la documentazione necessaria si è riscontrata una sostanziale conformità **tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento per contro non sono state riscontrate difformità nell'esatta individuazione dei beni pignorati.**

## QUESITO 9

Sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale<sup>9</sup> attraverso il confronto tra il titolo di provenienza<sup>10</sup> e lo stato attuale dei luoghi si è potuta constatare la sostanziale corrispondenza<sup>11</sup>.

## QUESITO 10

Sulla base dei dati acquisiti e dei sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare **che gli identificativi catastali riguardano solo immobili soggetti al pignoramento senza includere altre proprietà aliene ad esso.**

## QUESITO 11

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

## QUESITO 12

Al momento a seguito dei riscontri fatti dal sottoscritto non è necessario provvedere ad alcuna variazione catastale in quanto il bene è individuato e provvisto delle necessarie planimetrie<sup>12</sup>.

## QUESITO 13

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è **residenziale** tutto quanto è meglio specificato al quesito 14 (Conformità Urbanistica) paragrafo Analisi Urbanistica.

## QUESITO 14

### CONFORMITA' URBANISTICA:

#### Analisi URBANISTICA<sup>13</sup>:

##### normativa Paesistica vigente ad oggi:

PTPR adottato con DGR 556/2007 e 1025/2007 pubblicate sul S.O. n. 14 al B.U.R.L. n. 6 del 14 febbraio 2008

Tav. B non sono presenti vincoli dichiarativi e/o ricognitivi;

Tav. A Parchi Ville e giardini storici e paesaggi degli insediamenti urbani.

##### normativa Paesistica vigente all'epoca di costruzione:

<sup>8</sup>vedi allegato Fotografico;

<sup>9</sup>vedi planimetrie e schede catastali;

<sup>10</sup>vedi allegato 7 atto di provenienza;

<sup>11</sup>vedi allegato 1 Rilievi Peritali;

<sup>12</sup>vedi allegati 3 e 4 Scheda Catastale e Visure Catastali e allegato 1 Rilievi Peritali.

<sup>13</sup>vedi allegato 1 Rilievi Peritali.



PTP Ambito territoriale n.1 Viterbo NTA ai sensi della LR 24 del 30 luglio 1998 pubblicate sul BURL il 20 ottobre 1999 Tav. E/14 e TAV E/34 e sottoposte agli articoli seguenti:  
Le seguenti aree non sottoposte a vincoli  
Art.21 - Zona S Aree d'insediamento disciplinate dai PRG Vigenti.

normativa Urbanistica vigente oggi ed all'epoca di costruzione:

PRG Vigente ZONA B4 – Saturazione e sostituzione edilizia nelle frazioni;

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di Viterbo più volte sollecitato non è stato possibile acquisire alcuna documentazione relativa a titoli edilizi<sup>14</sup>. Tuttavia attraverso una cospicua ricerca sugli Atti Notarili che hanno interessato l'immobile risulta che la costruzione all'interno della quale è ubicato l'immobile oggetto di Perizia venne edificato con Licenza Edilizia n. 596 del 18/12/1971 e varianti n. 5072 del 8/06/1972 e n. 624 del 9/12/1973<sup>15</sup> lo stesso venne reso Abitabile con certificato in data 29/11/1973<sup>16</sup>.

Nello stesso tempo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i titoli edilizi e lo stato attuale ma all'analisi della scheda catastale redatta in data 17/12/1973 è stato possibile verificare la quasi perfetta conformità catastale a parte un tramezzo che avrebbe dovuto costituire il disimpegno tra ingresso e cucina ma non è stato realizzato.<sup>17</sup>

Sarà possibile sanare questa lieve difformità con una CILA.

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

CILA per aggiornamento tramezzo	€ 600,00+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
IVA22% e CNPAIA4%	€ 36,00+
IVA22% sulle conformità	€ 205,92=
<b>Totale spese</b>	<b>€1.141,92<sup>18</sup></b>

#### QUESITO 15

##### ISTANZE DI CONDONO

A seguito dei controlli presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viterbo sui beni pignorati **non vi sono istanze di condono presentate o in itinere.**

#### QUESITO 16

##### PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

A seguito della ricerca Catastale, della lettura degli atti di Provenienza e della richiesta avanzata al comune di Viterbo emerge che sui terreni ove insistono gli immobili pignorati non ricorre la presenza di censo, livello o uso civico<sup>19</sup>.

<sup>14</sup>vedi risposta Uffici Comunali con PEC in data 21/04/2021 prot. U.0038349 del 21/04/2021.

<sup>15</sup>Vedi Atto a rogito Mottura rep.6474/2019

<sup>16</sup>Vedi Atto A rogito De Facendis rep.121655/1973

<sup>17</sup>vedi rilievi peritali allegati.

<sup>18</sup>Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per la regolarizzazione di una piccola difformità

<sup>19</sup>Vedi certificato fornito dall'ufficio competente del comune di Viterbo



### QUESITO 17

#### **IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE<sup>20</sup>**

L'immobile oggetto di stima è inserito in un condominio di 33 Unità denominato Condominio Belvedere, viale fiume, 84 Cod.Fis. 80021070562 Amministrato dal sig. Fratini Emanuele.

In base ai dati forniti dall'Amministratore risulta quanto segue:

- importo annuo delle spese condominiali relative all'immobile in oggetto gestione 2020/2021 €307,33;
- spese condominiali straordinarie già deliberate scadute e non €0,00;
- spese condominiali non pagate da due anni indietro ad oggi €567,33.

### QUESITO 18

#### **VENDITA IN LOTTI:**

Trattandosi di un singolo appartamento è evidente che la vendita dovrà avvenire **in lotto unico**..

### QUESITO 19

#### **QUOTE DEL COMPENDIO PIGNORATO:**

gli immobili del compendio risultano essere pignorati **per l'intera quota di proprietà e non è divisibile in quote**.

#### **DIRITTO DI PIENA PROPRIETA` DELL'ESECUTATO (1/1)**

### QUESITO 20

#### **STATO DELL'IMMOBILE (LIBERO OCCUPATO)**

Allo stato del sopralluogo gli immobili pignorati erano occupati dalla ~~figlia~~ del sig. ~~██████████~~ e ~~della figlia del debitore~~.

A seguito delle ricerche fatte presso gli uffici del Registro di Viterbo degli Atti privati non sono stati rilevati sugli immobili pignorati contratti di locazione<sup>21</sup> quindi non risultano altri titoli opponibili.

**Pertanto gli immobili pignorati sono da considerarsi liberi sino all'emissione dell'Ordinanza di Vendita.**

### QUESITO 21

#### **VALORE LOCATIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Non ricorre in quanto l'immobile è occupato dalla figlia del debitore senza titolo opponibile.

### QUESITO 22

Non ricorre.

### QUESITO 23

#### **ESISTENZA VINCOLI sui beni pignorati**

Sugli immobili non persistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o oneri di natura condominiale.

<sup>20</sup>Dati Tratti dall'estratto conto condominiale.

<sup>21</sup>V. allegato 10 Contratti di locazione.



## QUESITO 24

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE<sup>22</sup>:

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto e detratte le eventuali superfici non legittimate e/o non legittimabili suscettibili di demolizione, il bene del compendio pignorato oggetto della presente perizia è così quantificabile:

DATI DI CONSISTENZA:			
Vano	Superficie utile res.	Terrazzo	
<b>IMMOBILE Appartamento in viale Fiume, 84</b>			
PIANO 1° (hi = 2.98)			
1) Ingresso	6.30		
2) Soggiorno	18.40		
3) Cucina/Pranzo	16.70		
4) Dis./corridoio	6.90		
5) Camera doppia	13.10		
6) Bagno	7.50		
7) Camera doppia	21.10		
8) Terrazzo		165.00	
Tot. Sup. residenziale	90.00 mq		
sup. non residenziali			

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato:

#### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO al 1°P in viale Fiume, 84+ terrazzo ad uso esclusivo

(in zona semi-centrale loc. Bagnaia usato in NORMALE stato di manutenzione abitabile).

- Euro (1000/00) AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE UTILE

#### SPECIFICATAMENTE SI HA:

##### LOTTO unico

- APPARTAMENTO AL 1.P. DI mq UTILI 90.00
- TERRAZZO di mq UTILI 165.00 (abbattimento pari al 70% della sup. PER I PRIMI 25mq e del 90% x restanti mq)

#### COMPLESSIVAMENTE RISULTA:

$$\text{mq } 90.00 + (25.00 \times 0.30 + 140.00 \times 0.10) = 7.5 + 14 = 21,5$$
$$= 90.00 + 21.50 = \text{mq } 111.50 \times 1000 = 111.500$$

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

##### Descrizione Coeff. correttivi

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,90
- stato d'uso e manutenzione: 0,90
- stato di possesso: 1,00

Coefficiente complessivo CC = (C1 x C2 x C3) 0,93

<sup>22</sup>Il presente rapporto di valutazione è conforme alla Norma UNI 11612



a cui tolte le detrazioni sotto riportate per l'ottenimento dell'agibilità e per le spese condominiali insolute;

**1. Spese per regolarizzare difformità:**

CILA per aggiornamento tramezzo	€ 600,00+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
IVA22% e CNPAIA4%	€ 36,00+
IVA22% sulle conformità	€ 205,92=
<b>Totale spese</b>	<b>€1.141,92<sup>23</sup></b>

**2. Spese condominiali pendenti:**

Spese straordinarie deliberate	€ 45,54+
Rate condominiali scadute	€ 225,00 =
<b>Totale spese</b>	<b>€ 270,54<sup>24</sup></b>
<b>Totale Detrazioni</b>	<b>€1.412,00</b>

Pertanto il VALORE FINALE VF dell'immobile risulta:

$VF = (VMercato \times CCorrettivi) - Detrazioni = (\text{€}111.500,00 \times 0,93) - \text{€}1.412,00 = \text{€}102.283,00$

e, in cifre tonde: **VF = €102.000,00**

TOTALE VALORE DEL COMPENDIO STIMATO  
euro 102.000,00 (centoduemila/00)

**QUESITO 25**

**CRITERIO DI STIMA E FONTI UTILIZZATE**

Lo strumento metodologico più appropriato per questo tipo di immobili è il **Metodo sintetico comparativo** che per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di terreni analoghi a quello oggetto di stima, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento, e riportati ad un parametro unitario. Questi dati sono raccolti nei vari Osservatori Immobiliari riportati di solito con forchette tra valori min e max. Il compendio pignorato in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.).
- Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico comparativo** riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato<sup>25</sup> :

<sup>23</sup>Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per la regolarizzazione di una piccola difformità

<sup>24</sup> Le suddette spese sono riportate in modo esteso nella risposta al quesito 17.

<sup>25</sup>dato stimato con l'osservazione delle esperienze concrete di mercato comparabili e attraverso l'acquisizione dei dati dagli osservatori immobiliari delle maggiori Agenzie operanti sul Territorio e dalle tabelle della locale Camera di Commercio e OMI.





## QUESITO 26

### COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO

I punti di forza dell'immobile sono la posizione in un'area ben servita ed il grande terrazzo che può costituire un'ottima possibilità per attività all'aperto questo fa sì che anche grazie al prezzo accessibile possa essere adatto principalmente:

- a) A giovani coppie;
- b) Residenti per investimento come immobile da porre in locazione.

## QUESITO 27

### INADEGUATEZZA DEL CANONE

Non Ricorre in quanto non vi sono contratti di locazione sugli immobili pignorati<sup>26</sup>.

### CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 11 allegati.

Viterbo li 05 Maggio 2021

IL C.T.U.  
arch. Enrico Scoponi

Allegati:

1. rilievo, dati di consistenza e scheda rilevazione dati;
2. rilievo fotografico;
3. schede catastali;
4. visure catastali camerali ed estratti di mappa;
5. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
6. titoli edilizi;
7. atti di provenienza ultraventennale;
8. PRG del comune di Viterbo;
9. verbale accesso peritale;
10. contratti di locazione;
11. quadro sinottico in triplice copia.

---

<sup>26</sup> Vedi All 10 Contratti di locazione



