

## TRIBUNALE DI VITERBO

Esec.: n° 288/14 e 149/18

Esec. Banca Nazionale del Lavoro c/ [REDACTED]

## Preambolo:

La Banca Nazionale del Lavoro, creditrice nei confronti degli esecutati, con atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento, procede all'esecuzione forzata sugli immobili di proprietà dei suddetti.

Per i fatti sopraesposti, in data 08/12/2018 fu nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Alessandro Ceccarini, il quale venne incaricato di aggiornare l'elaborato peritale già depositato secondo i quesiti appresso formulati, concedendo per tale incombenza 45 gg dalla data di notifica avvenuta il 11/12/2018:

**Quesito n. 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**,

**Quesito n. 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 dell'esatta identificazione;

**Quesito n. 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;

**Quesito n. 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);

**Quesito n. 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;

**Quesito n. 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 certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

**Quesito n. 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.);

**Quesito n. 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 erranei 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;

**Quesito n. 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 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;

**Quesito n. 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;

**Quesito n. 11 - precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggiato 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;

**Quesito n. 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 ;

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

**Quesito n. 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;

**Quesito n. 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;**

**Quesito n. 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;**

**Quesito n. 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;**

**Quesito n. 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;

**Quesito n. 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;

**Quesito n. 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;

**Quesito n. 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;

**Quesito n. 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);

**Quesito n. 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;

**Quesito n. 24 - determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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;**

**Quesito n. 25 - indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:** 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

**Quesito n. 26 - segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.**

=====

Esaminato il fascicolo in atti, relativo al nuovo procedimento, mediante contatti telefonici intercorsi con il Custode, nella persona dell'Avv. Stefania Bibiani, si concordò la necessità di eseguire un ulteriore sopralluogo presso l'immobile già oggetto di precedente perizia al fine di constatare lo stato attuale dello stesso.

Il sopralluogo fu espletato dal sottoscritto CTU in data 19/01/2019 e in tale occasione è stato possibile accertare che lo stabile era nelle stesse condizioni dell'ultimo sopralluogo effettuato il 18/09/2015.

Premesso quanto sopra, in seguito all'accesso al compendio pignorato nonché alle verifiche e agli accertamenti tecnici espletati, di seguito si relaziona quanto segue:

**Quesito n. 1**

La documentazione ipocatastale in atti è composta da un certificato notarile a firma del Notaio [redacted] per il procedimento 288/14, e dal Notaio [redacted], per procedimento 149/18, nei quali sono riportati i dati che identificano l'immobile oggetto della presente.

Dall'esame dei certificati notarili si evincono i passaggi intercorsi nel ventennio antecedente la data d'iscrizione dell'atto di pignoramento.

**Quesito n. 2**

L'immobile oggetto della presente procedura ad oggi risulta identificato catastalmente con il F. 16 part.lla 698 sub. 2 a seguito della BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, operata dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo Servizi Catastali con variazione del 07/02/2013 n. 2133 prot. VT0012618, con la quale hanno variato il numero di particella da 86 a 698 lasciando invariato il subalterno che identifica distintamente la porzione immobiliare in esecuzione.

Detto ciò, si evidenzia che i dati catastali inseriti nel pignoramento di cui al procedimento n. 149/18 sono corretti e identificano inequivocabilmente l'immobile in oggetto.

Relativamente al precedente procedimento, si evidenzia ulteriormente che i dati non erano corretti ma gli stessi, come detto, identificavano ugualmente l'immobile in virtù della variazione catastale effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

Si allegano le visure catastali aggiornate.

**Quesito n. 3**

Dalla verifica accurata del certificato notarile in atti si sono ricostruiti i seguenti passaggi:

- l'immobile è pervenuto ai debitori per atto di compravendita, rep. 15655 del 25/03/1996 a firma del Notaio [redacted] di Roma, dai Sig.ri [redacted] e [redacted]
- i sig.ri [redacted] e [redacted] erano comproprietari in ragione di 1/2 ciascuno del suddetto immobile per atto di compravendita, redatto in data 21/11/1991 rep. 16362 a firma del Notaio [redacted], da [redacted] già proprietario dello stesso dal 1987.

**Quesito n. 4**

Il compendio pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria per Lire 220.000.000 iscritta in data 06/05/1999 mediante atto Notaio [redacted] rep. 19348 a garanzia del mutuo di Lire 110.000,00 concesso all'esecutato dalla Banca Nazionale del Lavoro;

- pignoramento immobiliare trascritto in data 24/11/2014 n. 14214/11385 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa.

Nel certificato notarile allegato alla documentazione in atti è riportata anche un'ulteriore iscrizione ipotecaria antecedente l'ipoteca di cui sopra sempre in favore della Banca Nazionale del Lavoro iscritta sull'immobile di cui sopra a garanzia di un mutuo concesso ai precedenti proprietari, sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quale esiste un'annotazione a saldo del 16/05/1996 rep. 7542/604.

Si allega alla presente la nota di trascrizione della suddetta ipoteca nella quale è riportata l'annotazione a saldo sopracitata.

#### ***Quesito n. 5***

Per la redazione della presente perizia il CTU ha acquisito la planimetria catastale dell'immobile al fine di accertarne la corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto riscontrato in sede di accesso al compendio espropriato.

Dalla verifica eseguita si è accertato che l'immobile allo stato attuale non corrisponde a quanto riportato nella suddetta planimetria catastale.

Le differenze tra quanto riportato in planimetria e quanto rilevato sul posto sono evidenziate nell'allegata pianta di raffronto e di rilievo redatta in seguito all'accesso all'immobile pignorato.

#### ***Quesito n. 6***

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici dello Stato Civile di Corchiano si è accertato che tra i debitori non esiste legame coniugale.

Difatti il Sig. [REDACTED] risultava sposato dal 17/03/1997 con [REDACTED] con la quale è anche in corso una procedura di separazione consensuale omologata dal Tribunale di Roma in data 10/02/2005 con successivo ricorso di scioglimento inoltrato in data 16/03/2015.

A carico della sig.ra [REDACTED] non sono ancora disponibili dati certi in quanto la richiesta inoltrata dal CTU è in evasione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Roma.

Si allega alla presente l'estratto di matrimonio del Sig. [REDACTED]

Occorre altresì precisare che la Sig.ra [REDACTED] nell'atto di acquisto dichiarava di essere nubile.

#### ***Quesito n. 7***

L'immobile oggetto della procedura è una abitazione, situata nel Centro Storico del Comune di Corchiano in Via Vittorio Emanuele (gia Via Napoleone I) civico n. 31, collocata al piano primo e

sottotetto censita catastalmente al F. 16 part.lla 698 sub. 2 vani 4 categoria A/4 rendita catastale € 132,21.

Detto appartamento è collocato all'interno di un complesso immobiliare continuo che si sviluppa lungo la Via Vittorio Emanuele nel quale trovano collocazione diverse unità immobiliari.

L'appartamento è accessibile direttamente dalla via pubblica mediante un portone indipendente che conduce direttamente all'interno degli ambienti.

Esternamente l'immobile si presenta con una facciata in muratura di pietrame priva di intonaco con l'accesso principale collocato sotto un "sottopasso" costituito da un altro immobile che copre parte della via pubblica.

Dall'ingresso si accede tramite una scala in pietra massello di vecchia fattura nell'ambiente più grande dell'immobile che presumibilmente doveva essere il soggiorno.

Dal soggiorno si accede agli altri ambienti che presumibilmente dovevano essere la cucina, il wc la camera da letto con terrazzino a livello ed un ripostiglio.

I locali al piano primo sono dotati di illuminazione naturale diretta dalle finestre a eccezione del servizio igienico e del locale soggiorno.

Dal locale cucina, tramite una presunta scaletta interna, demolita alla data dell'accesso, si accede ad un terrazzino posto sul prospetto principale aggettante su Via Vittorio Emanuele avente una superficie pari a Mq 2,88.

All'interno dell'ambiente soggiorno è collocata una scala in cemento armato, allo stato grezzo, dalla quale si accede al piano sottotetto.

Nel piano sottotetto è presente un unico ambiente probabilmente destinato a camera da letto con annesso servizio igienico.

Nel locale sottotetto è presente una finestra a tetto (tipo velox) che illumina il solo ambiente più grande a dispetto del servizio igienico che è privo di finestre.

La copertura a tetto con falda inclinata è realizzata con un solaio in latero cemento di nuova fattura con cordolature perimetrali in cemento armato di ripartizione e di consolidamento.

Tutti gli ambienti internamente sono allo stato grezzo privi di pavimenti, intonaci, infissi e con gli impianti tecnologici solo schematizzati e non funzionanti.

Gli infissi esterni sono in legno completamente fatiscenti.

La superficie interna netta dell'immobile è pari a circa Mq 82,00 per il piano primo per un'altezza di Mt 2,80, oltre a Mq 2,88 di terrazzino sul fronte, Mq 0,62 sul retro prospetto e Mq 28,11 per il piano sottotetto con un'altezza media di Mt 2,28 (3,16+1,40), oltre a Mq 12,61 di vuoto tecnico compreso, tra la pendenza del tetto ed il solaio di calpestio del piano sottotetto, con altezza media inferiore a Mt 1,40.



Tutto l'appartamento oggetto della presente procedura è allo stato grezzo privo di agibilità e attualmente non abitabile.

Occorre altresì evidenziare che i locali al piano sottotetto non sono utilizzabili come superfici residenziali in quanto l'altezza media risulta inferiore a Mt 2,40.

Difatti per la legge Regionale del Lazio n. 13 del 16/04/2009 sono utilizzabili come superfici residenziali gli ambienti collocati nei sottotetti solo se gli stessi hanno un'altezza media netta pari a 2,40 mt.

Nel nostro caso l'altezza del locale sottotetto è pari a Mt 2,28 al grezzo ( da diminuire allo stato finito per l'intonaco del solaio e per la posa del pavimento) quindi è utilizzabile solo come superficie non residenziale ( depositi, soffitte, ecc).

***Quesito n. 8***

L'atto di pignoramento identifica l'immobile oggetto di stima pur riportando dei dati catastali non aggiornati.

Difatti, come già evidenziato nel quesito n. 2, i dati catastali attuali sono diversi da quelli indicati nel citato atto di pignoramento in quanto l'Agenzia delle Entrate di Viterbo Servizi Catastali, a seguito di una variazione del 2013 e dell'allineamento mappe, ha variato il numero di particella da 86 a 698 confermando il subalterno dell'immobile.

Nonostante ciò l'immobile è ugualmente identificabile.

***Quesito n. 9***

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso all'immobile.

Le variazioni riscontrate sul posto sono evidenziate nell'allegata pianta di raffronto con le diverse colorazioni.

***Quesito n. 10***

Dall'esame della documentazione in atti e per quanto è stato possibile accertare l'identificativo catastalmente individua l'immobile oggetto della presente procedura e non include parti comuni o porzioni immobiliari di terzi.

***Quesito n. 11***

L'appartamento oggetto della presente è collocato all'interno del centro storico del Comune di Corchiano ed è un'unità autonoma con accesso indipendente dalla via pubblica inserito all'interno di un complesso immobiliare continuo di più unità immobiliari.

Per tale motivazioni non è possibile definire se l'attuale consistenza dell'appartamento oggetto della presente sia stato frutto di variazioni e/o frazionamenti antecedenti la redazione della planimetria catastale in atti dal 10/02/1996.

Ad oggi si può accertare che la sagoma o l'ingombro complessivo dell'appartamento corrisponde allo stato attuale rilevato in sede di accesso.

***Quesito n. 12***

Lo stato attuale è completamente difforme con la planimetria in atti e allo stato attuale detto immobile non è abitabile in quanto completamente allo stato grezzo.

Il CTU non procede alla variazione catastale dell'immobile in quanto l'attuale divisione interna non è ancora completamente definita ed è allo stato grezzo.

Per la definizione e l'ultimazione dei lavori occorre inoltrare una pratica edilizia al fine di ottenere le prescritte autorizzazioni.

***Quesito n. 13***

L'immobile in oggetto è utilizzato come abitazione e lo stesso ricade in una zona residenziale, così come anche previsto dalle norme del PRG Vigente del Comune di Corchiano, e precisamente in zona A Centro Storico.

***Quesito n. 14 e 15***

A seguito delle verifiche effettuate ed in base agli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corchiano si è accertato che i lavori di ristrutturazione e variazione interna sono stati autorizzati con D.I.A. n. 18 del 10/06/1999 prot. 2816 e D.I.A. n. 5 del 05/03/2004 prot. 1220.

Entrambe le Denunce di Inizio Attività sono ormai decadute e, essendo l'immobile allo stato grezzo, è necessario inoltrare una ulteriore pratica edilizia volta ad ottenere l'autorizzazione per eseguire le lavorazioni necessarie per rendere abitabile l'immobile in oggetto.

Dato lo stato di fatto, si evidenzia che l'immobile è privo del certificato di agibilità rilasciabile solo a lavori ultimati a seguito della prevista variazione catastale e della certificazione di conformità degli impianti tecnologici oltre alle dichiarazioni di legge di un tecnico abilitato con l'incarico di Direttore dei Lavori.

Premesso quanto sopra, si evidenzia che per l'utilizzo dell'immobile occorre effettuare un notevole e cospicuo intervento edilizio necessario per dare le giuste finiture affinché lo stesso possa diventare agibile e utilizzabile.

L'immobile oggetto della presente stima è da considerarsi a tutti gli effetti allo stato grezzo non abitabile nell'immediato con necessità d'interventi edilizi utili e indispensabili per ristabilire le condizioni di agibilità.

**Quesito n. 16**

L'immobile in oggetto, per quanto è stato possibile accertare, non è gravato da uso civico e è in piena proprietà esclusiva dei Debitori.

**Quesito n. 17**

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio in quanto unità immobiliare assestante con accesso diretto dall'esterno. I costi di manutenzione e di gestione non sono al momento determinabili in quanto detto immobile è allo stato grezzo non abitabile.

**Quesito n. 18**

Vista la natura del compendio posto in stima non è possibile disporre la suddivisione in lotti.

**Quesito n. 19**

L'atto di pignoramento agisce sulle quote dei Debitori, la metà ciascuno, quindi per l'intera quota di proprietà sull'immobile pignorato.

**Quesito n. 20**

L'immobile allo stato attuale è libero nella piena disponibilità del Custode.

**Quesito n. 21 e 22 e 26**

L'immobile è libero, non locato e non utilizzabile in quanto allo stato grezzo non abitabile.

**Quesito n. 23**

L'immobile non è direttamente gravato da vincoli di natura artistica, storica o monumentale e per lo stesso, per quanto è stato possibile accertare, non esistono altri vincoli che ne possano impedire la vendita.



Va altresì evidenziato che il citato immobile ricade in una zona urbanisticamente definita dal PRG Vigente del Comune di Corchiano in zona A Centro Storico.

La zona in cui è collocato l'immobile ricade per il P.T.P.R. (Piano Paesistico Territoriale Regionale) Tav. B in zona urbanizzata identificata come "insediamenti urbani storici e territori contermini" oltre a ricadere nella fascia di rispetto di protezione dei corsi delle acque pubbliche.

La presenza del citato vincolo paesaggistico non preclude in alcun modo la procedura in quanto trattasi di vincolo di natura urbanistica-paesaggistica influente solo sulla prassi autorizzativa urbanistica.

#### **Quesito n. 24**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetica per comparazione con valori unitari desumibili dalle recenti compravendite, nonché per indagini di mercato eseguite sul territorio e anche dai borsini immobiliari delle agenzie per immobili allo stato grezzo o immobili da ristrutturare.

A supporto delle indagini di mercato esperite al fine di determinare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha valutato anche i dati indicati nelle tabelle dell'osservatorio immobiliare della Provincia di Viterbo.

Per completezza e conferma dell'indagine di mercato eseguita, si riportano alcuni dei valori medi acquisti:

- Immobiliare.it - Valore medio immobili similari nella stessa zona/via per immobile nel centro storico da ristrutturare € 300,00 – 500,00 al Mq;
- Borsino immobiliare della Camera di Commercio di VT – 2° Semestre 2017 - Valore medio immobili abitabili € 400,00 – 500,00 al Mq
- Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate – 1° Semestre 2018 - Valore medio immobili abitabili € 600,00 – 900,00 al Mq (abitazioni civili abitabili).

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile occorre definire la superficie commerciale, ovvero la superficie comprensiva oltre che della superficie utile anche delle altre superfici dell'immobile (murature, terrazzi, accessori, ecc), secondo i parametri standard dettati dalle norme vigenti in materia.

La superficie commerciale è così determinata:

- Sup. utile interna Mq 82,00
- Sup. terrazzo (scoperto) Mq 0,88 (rapportata del 25% della superficie reale 3,50 Mq)
- Sup. locali sottotetto Mq 8,14 (rapportata del 20% della superficie reale 40,72 Mq)
- Sup. Murature perimetrali esterne Mq 10 (rapportata del 50% della superficie reale)
- Sup. Murature interne Mq 2,50 circa



per complessivi Mq 103,52

Dall'esame delle informazioni reperite e in base alla propria esperienza professionale, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dello stato di conservazione dell'abitazione in questione, nonché considerato l'attuale stato grezzo dell'immobile, si può determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile di cui sopra in **€. 400,00 al Mq.**

Dato ciò il valore attribuibile al compendio in oggetto è pari ad € 400,00 x 103,52 Mq = € 41.408,00 arrotondati ad **€ 41.000,00**

Elenco degli allegati:

Allegato A: Quadro sinottico,

Allegato B. 1: Documentazione fotografica 2019,

Allegato B.2: Documentazione fotografica 2015,

Allegato C: Stralcio planimetrico catastale (mappa),

Allegato D: Planimetria catastale abitazione e visure,

Allegato E: Atto Notarile di acquisto,

Allegato F: Estratto del Certificato di Matrimonio,

Allegato G: Sovrapposizione planimetrica tra lo stato di fatto e lo stato dichiarato nella planimetria catastale,

Allegato H: Ispezioni ipotecarie,

Allegato I: Ispezione Urbanistica.

In ottemperanza alle disposizioni del G.E., la presente relazione viene trasmessa contestualmente al Custode e al Creditore precedente, mediante mail PEC, e agli esecutati, mediante raccomandata con RR.

La presente CTU, con acclusi gli allegati di cui sopra, è inoltrata alla Cancelleria mediante procedura telematica prevista per il PCT.

Ringraziando per la fiducia accordata, si inviano distinti saluti.

