

Stefania FIENO
architetto
via G. Garibaldi,1 01019 Curadi Vetralla (Vt)
tel.0761-481947 cell. 347 4456190
P.IVA 01715410567 C.F. FNISFN70P63L814G

TRIBUNALE DI VITERBO

RELAZIONE TECNICA del C.T.U. Arch. Stefania Fieno, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 467/2012 promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE : **GE CAPITAL SERVIZI FINANZIARI SPA (C.F. e P.I. : 00596300046)** sede legale in Mondovì (CN) Via Vecchia di Cuneo n° 136 Loc. Pogliola elettivamente domiciliata in Bolsena (Vt) Via S. Giovanni n°40, presso lo studio degli avvocati **Avv.to Paola Alessandri** (paolaalexandri@pec.ordineavvocativoterbo.it), **Avv.to Paolo Adriano** (paolo.adriano@ordineavvocatimondovi.eu), **Avv.to Emanuele Rossi** (emanuelerossi@pec.ordineavvocatitorino.it).

CONTRO:

Sig.ra _____ nata a _____ il _____, residente a _____ (Rm) in _____ n° _____, C.F.: _____, sull'immobile di proprietà dell'esecutata pari a 1/1, sito nel Comune di **Civita Castellana** in Via del Governo Vecchio n°16 censito al Catasto Fabbricati di Civita Castellana al **FGL. 29 part.IIa 205 sub 1**, Cat. A/5 Classe 4 Consistenza 2.5 vani.

PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili è in corso la procedura immobiliare promossa dalla GE CAPITAL SERVIZI FINANZIARI SPA rappresentata e difesa da: Avv.to Paola Alessandri (paolaalexandri@pec.ordineavvocativoterbo.it), Avv.to Paolo Adriano (paolo.adriano@ordineavvocatimondovi.eu), Avv.to Emanuele Rossi (emanuelerossi@pec.ordineavvocatitorino.it), in danno alla Sig.ra _____.

Con procedimento del 13/11/2013, il Giudice dell'esecuzione ha nominato la Sottoscritta Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 19/06/2014, poi rimandata al 04/12/2014, poi al 18/06/2015, al 25/02/2016 ed infine al 10/07/2016.

In data 09/01/2014, la sottoscritta, dopo aver giurato, ha assunto effettivamente l'incarico ed il Giudice Esecutore ha posto i seguenti quesiti:

QUESITI

1. Sulla base dei documenti in atti, visitati gli immobili pignorati, descritta ed accertata dove possibile la loro consistenza, assunte opportune informazioni, anche presso i competenti Uffici, proceda l'esperto all' **individuazione catastale** degli immobili (partita, pagina, foglio, particella, mappale, confini, reddito) e ne indichi il valore venale al comune commercio al fine della determinazione del prezzo base d'asta;

2. Ove sia necessario, possibile e conveniente proceda alla *formazione di lotti separati*, previa individuazione catastale di ciascuno di essi,
3. Se trattasi di immobile indiviso, accerti l'entità della *quota spettante al debitore esecutato* e ne stabilisca di conseguenza il valore;
4. Accerti la eventuale *esistenza di diritti e di pretese sui beni pignorati*, specificandone la natura e la portata (limitazioni legali, enfiteusi, locazione, affitto, contratto agrario, possesso senza titolo, usufrutto, occupazione, con particolare riguardo alla presenza di vincoli di "usi civici" da accertarsi presso l'Università Agraria e il Commissariato usi Civici di Roma);
5. Acquisisca *l'atto originario di acquisto* in favore del debitore esecutato, accertando il suo stato coniugale al momento dell'acquisto e a quello dell'effettuazione della stima (tenendo presenti le norme in materia di comunione legale tra i coniugi, per indicare se trattasi di bene personale o appartenente alla comunione);
6. Accerti il C.T.U., per edifici, o loro parti, gli estremi della *concessione ad edificare* o della concessione in sanatoria ora Permesso di Costruire, in mancanza di tali concessioni, dica se il Permesso a Costruire (già Concessione in Sanatoria) sia ottenibile ai sensi dell'art. 13 della Legge 28 febbraio 1985 n.45 e succ. mod. (DPR. 06/06/2001 N° 380 ed ogni altro provvedimento legislativo nazionale o regionale sopravvenuto) e con quali oneri prevedibili per l'aggiudicatario in sede esecutiva alla luce della previsione di cui all'art. 40, comma 6, Legge n.47/85 – (aggiunto alla Legge 13.3.1988 n.68) e del capo 4° della medesima legge. Per i terreni, acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 Legge n.47/1985, accertando se vi siano stati abusi nella eventuale lottizzazione;
7. Predisponga ed alleggi alla relazione separato *Quadro Sinottico* contenente la descrizione sommaria dei singoli beni che si potranno porre in vendita, e per ciascuno di essi indicare tutti gli elementi essenziali che devono essere riportati nella ordinanza di vendita (proprietà esclusiva o comproprietà, natura sintetica del bene, estremi catastali e prezzo a base d'asta);
8. Controllare la *documentazione depositata dal creditore procedente* ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e verificare se la stessa copra i venti anni antecedenti alla data del pignoramento; in caso di mancanze richiedere la parte mancante, ponendo le spese a carico del creditore procedente.
9. *Deposito della relazione di consulenza* mediante elaborato scritto con allegate fotografie (interno ed esterno dell'immobile pignorato), planimetrie e ogni altro documento utile, una copia come **ORIGINALE** per la Cancelleria, con **ISTANZA Liquidazione Parcella**, **Quadro Sinottico** e documentazione ipocatastale acquisita all'atto di conferimento dell'incarico.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo e dei quesiti posti dal G.E., il C.T.U. iniziava la ricognizione e l'acquisizione della documentazione ipocatastale necessaria all'esatta individuazione dell'immobile pignorato.

Inizialmente le ricerche si sono concentrate tutte sulla verifica dei dati contenuti all'interno del faldone relativo all'esecuzione immobiliare 467/12, con ricerca di archivio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, mediante Ispezione ordinaria delle formalità (trascrizioni e annotazioni) a carico della Sig.ra

In seguito si è provveduto a richiedere la documentazione catastale presso il competente ufficio Territoriale di Viterbo, consistente nella visura storica catastale e planimetria, e nello stralcio del foglio mappale.

In seguito il CTU ha verificato che **l'immobile in oggetto è interamente di proprietà della suddetta**. In tal senso il CTU ha effettuato una ricerca presso l'Ufficio Anagrafe Stato Civile dei Comuni di Civita Castellana, Riano Romano e Sassoferato: dall'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Riano Romano (che si allega alla presente relazione) si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio scegliendo la formula della **SEPARAZIONE DEI BENI**.

È stato poi necessario richiedere presso lo studio notarile di Roma Privitera, la copia dell'Atto di Acquisto del bene pignorato, per accertarne la provenienza.

Il CTU dà il via alle operazioni peritali con fax inviato a tutte le parti in data 16/01/2014. Da quel momento in poi si specifica che le operazioni di avviso verranno espletate via mail agli indirizzi segnalati nell'Atto di Pignoramento dell'immobile.

Il C.T.U., dopo aver tentato inutilmente di recuperare i recapiti telefonici dell'esecutato, provvede, in accordo con la Custode Dottoressa Alessandra Basile, ad inoltrare una prima raccomandata in data 22/01/2014, predisponendo il sopralluogo per il 24/02/2014. Non avendo esito alcuno, la presente CTU si reca al sopralluogo nella suindicata data ma non trova nessuno ad attendersela e, dopo aver ripetutamente provato a suonare, rinuncia suo malgrado ad effettuare il sopralluogo.

Sempre in accordo con la Custode Dottoressa Alessandra Basile, si predispone il prossimo sopralluogo per il 04/04/2014. Come successo in precedenza, alcuno è presente al sopralluogo: la presente quindi è impossibilitata ad effettuare il rilievo dell'immobile. In accordo con la Custode Dottoressa Alessandra Basile, quest'ultima predispone l'accesso forzoso mediante ausilio delle Forze Pubbliche e di un fabbro per l'esecuzione materiale.

Nel frattempo la suddetta fa richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, di un certificato che attesti o meno la presenza di contratti di locazione regolarmente registrati dell'immobile oggetto di esecuzione: la stessa darà esito negativo, **non riscontrando contratti di locazione a nome ull'immobile ubicato a Civita Castellana**.

Si fa presente che nel frattempo la presente non riceve risposta alcuna alle mail inviate a tutte le parti, ad eccezione di contatti telefonici e via mail con la custode.

All'udienza del 4 dicembre 2014 viene concesso dalla Giudice Serafini un rinvio al 18/06/2015, poi un ulteriore rinvio al 25/02/2016. Viene quindi predisposto un ulteriore sopralluogo, in collaborazione con la Custode Dottoressa Alessandra Basile per il 13/07/2015, durante il quale, oltre alla presenza della suddetta e della Custode, ci sarà anche l'Ufficiale Giudiziario Dott.ssa Attura Stefania, la quale redige un Verbale e l'Avv.to Bibiani Stefania. Ancora una volta l'accesso non viene eseguito, ma vengono acquisiti dei dati dagli inquilini del secondo piano, come da Verbale redatto dalla sottoscritta. L'accesso viene rimandato al 15 settembre ed infine al **28 settembre 2015**, data ultima in cui **viene eseguito l'accesso forzoso dell'immobile e predisposto il rilievo**.

Si è proceduto all'esecuzione del rilievo planimetrico e altimetrico dell'abitazione suddivisa in due livelli e viene fatta regolare indagine fotografica.

Si nota subito che il numero civico 8 e 9 che si evince dalla planimetria catastale, non corrisponde con quello effettivamente presente sul posto che corrisponde al civico 16 per l'abitazione al primo piano e 18 per il tinello al piano terra.

In data **30 settembre 2015** mi riservo di comunicare al Giudice (via PEC con lettera inviata al Tribunale) **la presenza di alcune discrepanze tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale**, riservandomi di procedere ad un ulteriore sopralluogo per verificarne ulteriormente la veridicità.

Nel frattempo è stata poi elaborata una ricerca presso l'ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Civita Castellana, per accertare: la Conformità Urbanistico-edilizia, con gli estremi della Concessione ed eventuali Condoni o Presentazioni successive. Questo iter è stato eseguito prima telefonicamente poi per altre due volte fisicamente presso gli uffici comunali, in quanto ogni volta dava esito negativo.

La ricerca infatti ha dato esiti negativi in quanto non risultano esserci Pratiche relative all'immobile ne attuali ne precedenti, quindi è **stato costruito senza la Licenza Edilizia** e sullo stesso non sono stati fatti lavori di ristrutturazione o similari tali da dover comportare la regolare presentazione di una Dia o titoli edilizi simili. Di conseguenza **non esiste un Regolare Certificato di Agibilità né eventuali Concessioni in Sanatoria**. Poiché la casa è situata nel centro storico di Civita Castellana, nei pressi del Duomo, la sua costruzione risalirà ai primi decenni del secolo passato, per cui risulta sicuramente antecedente sia al 1967 sia al 1942. Tutto ciò è attestato anche **dall'Atto Notarile** acquisito dalla suddetta, dal quale si evince che l'edificio oggetto della presente trattazione, è **stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967**.

L'immobile confina: per ritrovare i nomi dei confinanti è stata necessaria un' accurata ricerca presso il NCEU, estrapolando per ogni particella confinante le planimetrie disponibili, per poi richiedere le relative visure. La ricerca è stata limitata agli immobili situati al piano terra e al primo piano degli stabili confinanti con quello relativo all'appartamento in oggetto. Specificatamente sono state individuate le planimetrie esistenti e le visure degli immobili al piano terra e al primo piano, insistenti sulla particella 200, con ingresso su Via del Governo Vecchio: si tratta dei sub 2 () e sub 7 (), entrambi magazzini al piano terra. Il sub 7 non ha planimetria catastale, mentre il sub 2 ha planimetria. Dagli elaborati planimetrici non è possibile evincere esattamente quale dei due magazzini confina esattamente con il tinello al piano terra dell'immobile pignorato oggetto della presente relazione.

Al primo piano, con ingresso su Via del Governo Vecchio si trova una sola abitazione individuata al sub 1 (), che dovrebbe confinare con l'appartamento, del quale il CTU estrapola sia visura che planimetria catastale. La particella 206 non risulta all'urbano, segno che potrebbe avere un altro numero, che non si conosce. Le altre due particelle, il 207 e il 208 hanno ingresso su Via Garibaldi.

Al secondo piano dello stabile individuato al foglio 29 p.lla 205 sub 3 (stabile in cui si trova l'immobile pignorato) si trova l'appartamento dei signori

In seguito è stata eseguita un' indagine di mercato presso le Agenzie immobiliari che operano sul territorio, per capire che disponibilità c'è attualmente sul mercato di abitazioni tipologicamente simili a quella oggetto della presente perizia di stima, e per avere una prima valutazione del valore attuale di mercato.

INDAGINI TECNICHE

La ricerca dei dati afferenti il bene sottoposto a pignoramento oggetto della presente Perizia, ha portato alle seguenti conclusioni:

- con **Atto Notarile del 23/10/2006** a rogito del Notaio _____, la signora _____ nata a _____ il _____, per **COMPRAVENDITA**, addiveniva in possesso del bene identificato in Catasto al Fgl. 29 particella 205 sub 1, sito in Civita Castellana, in **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**, Repertorio n. 38089;
- Da una indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana, il bene **non risulta essere oggetto di alcuna Pratica Edilizia**, né attuale né passata, quindi non risulta censito all'interno dell'Archivio della città: l'immobile è situato nel centro storico del Comune di Civita Castellana ed è risalente probabilmente alla fine dell'ottocento/inizi del novecento, motivo per cui non risulta avere regolare Concessione Edilizia. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana, il Geometra _____ cerca le pratiche relative all'abitazione: esiste una pratica DIA a nome _____ del 2008 identificata al numero 9 di Via del Governo Vecchio, ma si riferisce alla palazzina di fronte a quella pignorata. Dopo aver elencato i nominativi dei precedenti proprietari secondo i dati raccolti nella

visura storica dell'immobile, arrivo alla conclusione che non sono state presentate richieste di DIA o altri Permessi.

- nell'Atto Notarile acquisito dalla suddetta, viene attestato che l'edificio oggetto della presente trattazione, è stato **costruito in data antecedente al 1 settembre 1967**;
- nell'Atto Notarile è inoltre attestato che non sono state realizzate opere che avrebbero necessitato di provvedimenti amministrativi di concessione od autorizzazione edilizia;
- Dalla ricerca effettuata presso gli uffici competenti non risultano essere state presentate ulteriori DIA o richieste di PDC, inoltre l'immobile non dispone di Agibilità;
- La ricerca effettuata presso gli uffici competenti, ha riguardato anche una verifica degli strumenti urbanistici comunali: il PRG attuale fa ricomprendere l'immobile all'interno dell'areale CENTRO STORICO;
- E' stato richiesto il CDU da cui risulta che: l'immobile è situato nella **Zona A Centro Storico del PRG Delibera GR 1496 del 1976**; **"...è vietato in esso, sino all'approvazione del piano particolareggiato, qualsiasi costruzione o ricostruzione, sopraelevazione o ampliamento di qualsiasi genere"**;
- I Vincoli Paesistici da PTP vigente *DGR 5849 del 1985 "Valle del Treja" in zona di trasformabilità limitata di cui all'Art.16 lettera b) della DGR 4474 del 30/07/99*, L'immobile è sottoposto a vincoli dettati dal *PTPR Lazio*;
- I Vincoli Paesistici da PTPR adottato *DGR 5849 del 1985 "Valle del Treja"*:

TAV A: "Paesaggio dei Centri e Nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 m", "Fascia di rispetto delle coste....dei corsi d'acqua";

TAV. B: " BENI PAESAGGISTICI", insediamenti urbani storici...art. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001; "Corsi delle acque pubbliche..art. 7 L.R. 24/98";

TAV. C: " BENI del PATRIMONIO ARCHEOLOGICO",..art. 10 D. LGS. 42/04";

TAV. D: "INVILUPPO DEI BENI PAESAGGISTICI";

- ✓ **DATI CATASTALI**: I dati catastali estrapolati rivelano che **l'immobile è stato accatastato in data 22/02/1940** e che da allora non sono state presentate variazioni presso l'Agenzia del Catasto di Viterbo; inoltre le visure aggiornate attestano che la signora ... è **proprietaria dell'immobile per quota pari a 1/1, in regime di separazione dei beni**. Inoltre si evincono alcune discrepanze tra la planimetria catastale e lo stato attuale, dovute alla approssimazione nella tecnica di disegno di quegli anni: il tinello ha un'apertura di accesso più grande di quella censita e planimetricamente è più stretto su due lati di oltre un metro. L'appartamento ha un bagno un po' più grande di quello individuato sulla planimetria catastale, una leggera diversità nel posizionamento e nella dimensione delle finestre che sono comunque nello stesso numero, oltre ad alcune inesattezze nella rappresentazione grafica degli accessi. Inoltre le destinazioni dei due ambienti sono invertite: soggiorno/cucina appena si entra e camera con bagno nell'altro ambiente. **Si consideri che nel calcolo del valore dell'immobile,**

il CTU, dopo aver provveduto ad effettuare un rilievo dello stato attuale, ha tenuto conto degli effettivi mq calpestabili e non di quelli disegnati in planimetria. Si consideri quindi, che al momento della ristrutturazione dell'immobile sarà necessario effettuare un nuovo sopralluogo e rilevare l'immobile e il suo tinello con strumentazione di precisione, e poi presentare una variazione catastale con le modifiche esistenti, giustificandola come migliore rappresentazione grafica, apportando tutte le modifiche occorrenti, dividendo la planimetria dell'abitazione da quella del tinello (come richiede la legge oggi). In questa occasione, presentando la variazione catastale, verrà rettificata anche la numerazione dei numeri civici.

INDAGINI su CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il CTU verifica se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro di Viterbo degli Atti privati, Contratti di locazione, mediante due accessi, uno in data 04/03/2014 e l'altro in data 24/09/2015, i quali hanno dato entrambi esito negativo.

INDAGINI di ISPEZIONE IPOTECARIA

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 27/10/2006 R.P. [] R.G. [] Pubblico Ufficiale [] del [] Repertorio [] del [] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA A FAVORE [] nata a [] il [], residente a [] (Rm) in [] n°57, C.F.: [] sull'immobile sito nel Comune di Civita Castellana in Via del Governo Vecchio n°16 censito al Catasto Fabbricati di Civita Castellana al FGL. 29 part.IIa 205 sub 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

CONTRO

- nata a [] il [], residente a [] (Rm) in [] n°57, C.F.: [], sull'immobile sito nel Comune di Civita Castellana in Via del Governo Vecchio n°16 censito al Catasto Fabbricati di Civita Castellana al FGL. 29 part.IIa 205 sub 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/10/2006 R.P. [] R.G. [] IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Pubblico Ufficiale [] del [] Repertorio [] del [] A FAVORE [] (EE) C.F. : [] il DIRITTO di PROPRIETA' quota di 1/1, stipulato per l'acquisto dell'immobile sito a Civita Castellana Via del Governo Vecchio n°16 al FGL. 29 part.IIa 205 sub 1;
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del [] / R.P. [] R.G. [] Pubblico Ufficiale [] Repertorio [] del [] ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, A FAVORE " [] " ROMA C.F.: [], relativo all'immobile sito a Civita Castellana Via del Governo Vecchio n°16 al FGL. 29 part.IIa 205 sub 1;
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del [] R.P. [] R.G. [] Pubblico Ufficiale [] UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio [] del [] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, A FAVORE GE CAPITAL SERVIZI FINANZIARI SPA MONDOVI' [] CF: [] immobile sito a Civita Castellana Via del Governo Vecchio n°16 al FGL. 29 part.IIa 205 sub 1;

ATTO DI CESSIONE DI AZIENDA del 30/09/2009 tra
CF: Spagna sede legale Barcellona e GE
siglabile
con sede in Mondovì Cuneo, Notaio Luigi Augusto Miserochi, Repertorio
Raccolta del

Si rende noto che la documentazione ipocatastale risulta essere incompleta relativamente al fatto che non copre il ventennio per la posizione del Sig.

INDAGINI SUL VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE

In seguito è stata effettuata un'indagine presso le Agenzie Immobiliari del centro storico relativamente al valore di mercato di abitazioni similari vendute di recente: l'Agenzia situata davanti la Piazza del Duomo riferisce che il prezzo mediamente per appartamenti con le stesse caratteristiche da ristrutturare si aggira sui 35.000,00/40.000,00 €. La proprietaria dell'appartamento sovrastante quello pignorato ha comprato la casa ristrutturata al costo di 47.000,00 €. In Agenzia mi riferiscono che il valore in questi ultimi anni è leggermente calato conseguentemente alla crisi economica e che non si può stimare e classificare facilmente il valore di una casa. Non sono stati ritrovati estremi che attestino la presenza di millesimi e neanche la eventuale corresponsione di spese condominiali, in quanto i proprietari dell'appartamento al secondo piano, con il quale divide l'ingresso da Via del Governo Vecchio, e la rampa di scala, non hanno mai visto nessuno nell'appartamento sottostante.

DESCRIZIONE DEL BENE

QUOTA INTERA dell'IMMOBILE (pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni), situato nel centro storico di Civita Castellana, nelle immediate vicinanze del Duomo Cosmatesco, su un vicolo con affaccio ad est. Non appena si arriva dal ponte si svolta a destra e ci si trova di fronte l'ingresso.

Si tratta di due entità distinte: **un appartamento posto al primo piano e un tinello posto al piano terra**, che funge da magazzino/garage per auto piccole. **I due immobili non sono comunicanti e mentre l'appartamento è distinto al numero civico 16 di Via del Governo Vecchio, il tinello sembra essere identificato al numero civico 18 della stessa via.**

Sulla planimetria catastale attuale, che risale al 1940, sono individuati l'appartamento al piano primo, il tinello al piano terra e la scala (in comune con l'appartamento al piano secondo): i numeri civici individuati sono però il numero 8 e il numero 9. Quindi la numerazione civica è stata modificata nel tempo, ma sulla vecchia planimetria catastale è rimasta la stessa.

All'appartamento si accede tramite un portone principale in legno che si affaccia su Via del Governo Vecchio, che è in comune con l'appartamento posto al secondo piano, mentre al tinello si accede tramite una saracinesca larga circa due metri che si affaccia direttamente su Via del Governo Vecchio. Il tinello è dotato di una piccola finestra situata sul lato opposto all'ingresso con saracinesca. L'edificio esternamente presenta una facciata piuttosto degradata, con una serie di servitù addossate alla parete, con un balconcino al secondo piano, tre finestre in corrispondenza del primo piano e altre tre in corrispondenza del secondo piano. Al piano terra c'è il portoncino d'ingresso posto al centro, in corrispondenza della finestra centrale, mentre a sinistra c'è la piccola saracinesca posta più o meno in corrispondenza della finestra di sinistra.

Dal portoncino si accede ad una piccola scalinata di undici pedate che conduce a due portoni: uno frontale e uno a destra. Quello frontale risulta essere l'ingresso dell'appartamento posto al secondo piano, al quale si accede tramite un corridoio che va a sinistra ed infine una scala che conduce al piano secondo. Il portoncino in legno posto a destra è invece l'ingresso al nostro appartamento, ed aprendolo ci si trova subito all'interno di uno dei due ambienti di cui è costituita la casa, cioè un soggiorno/cucina allungato, piastrellato sulla destra della parete di fronte, in cui si apre una finestra che dà sul Via del Governo Vecchio e con pavimento in marmittoni di bassa qualità, pareti tinteggiate ma da imbiancare. Sulla destra c'è una porta ricavata nel muro maestro larga circa 80 cm, e salendo uno

scalino di altezza pari a circa 18 cm, si accede ad un piccolo ambiente (corrisponde alla larghezza del vano scale) in cui si apre la finestra centrale sempre affacciandosi su Via del Governo Vecchio. Qui è stato alloggiato un vecchio lavello in pietra per cucina e creato un sopralzo con funzione di dispensa. Da qui si accede poi all'altro vano con funzione di camera da letto, illuminato dalla terza finestra e dotato di un wc nella parte est, lungo, illuminato ed arieggiato da una finestrella posta in alto. Il bagno è dotato di un wc, bidet e lavandino, ed è calpestabile solo per una parte (la parte del bagno con completamente abitabile, poiché di altezza decrescente, costituisce il sottoscala della scala che dal primo piano conduce al piano secondo, di pertinenza di altra proprietà). I pavimenti sono a marmittoni di bassa fattura, le tinteggiature sono da rifare. Non esiste impianto termico (non è alloggiata alcuna caldaia), ma solo un impianto termoidraulico che porta acqua in corrispondenza del bagno e del lavello cucina. L'impianto elettrico sembra essere stato revisionato nell'arco degli ultimi 15 anni, con un Quadro Elettrico rinnovato, dotato di salvavita. Le finestre sono in legno come le persiane, entrambe ridotte piuttosto male. Il portoncino d'ingresso è in legno da ristrutturare.

Le condizioni della casa sono piuttosto mediocri. C'è da considerare però che si trova in pieno centro storico, a ridosso della Piazza centrale e di negozi di beni di prima necessità e che l'abitazione è piccola ma dotata di un magazzino/garage comodo per la rimessa di una macchina piccola o di una moto. Inoltre il basso costo potrebbe renderla appetibile anche ad una giovane coppia con minore capacità di spesa.

STIMA DEL BENE: Abitazione primo piano e tinello al piano terra.

In base al sopralluogo ed alle misurazioni effettuate sul posto, in base alle indagini sullo stato e sulle effettive potenzialità, il bene del compendio pignorato oggetto della presente perizia risulta così quantificabile:

DATI DI CONSISTENZA

VANO	SUP. UTILE
<i>1. Tinello sito al PIANO TERRENO + piccolo magazzino basso di 2,30 mq</i>	<i>24.30 mq</i>
<i>2. Camera PIANO PRIMO</i>	<i>15.30 mq</i>
<i>3. Bagno PIANO PRIMO</i>	<i>3.40 mq</i>
<i>4. Soggiorno/Cucina PIANO PRIMO</i>	<i>12.50 mq</i>
<i>5. Disimpegno con lavello</i>	<i>1.30 mq</i>
TOT. SUPERFICIE UTILE	Mq 56,80

Lo strumento metodologico utilizzato per la valutazione dell'appartamento in oggetto è stato quello dell'osservazione delle esperienze concrete di mercato rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi a quello oggetto di stima, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, e riferiti ad un parametro unitario.

Successivamente si è proceduti alla comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi a quelle attuali per giungere quindi alla previsione del giudizio di stima.

L'appartamento 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 :

APPARTAMENTO 1° Piano—di 32.50 mq SU : 1100,00 €/mq di Superficie Utile

TINELLO Piano Terra —di 24,30 mq SU : 600,00 €/mq di Superficie Utile

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO: (mq 32,50 x 1100,00 €) + (mq 24,30 x 600,00 €)= € 35.750,00 + € 14.580,00 = 50.330,00 € (cinquantamilatrecentotrentaeuro)

VALORE TOTALE immobile = 50.330,00 €

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.

Cura di Vetralla, 15 marzo 2016

IL C.T.U. Arch. Stefania Fieno

