

## **Tribunale di Viterbo**

### **Esecuzione Immobiliare n. 478/2012**

\*\*\*\*\*

### **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

\*\*\*\*\*

#### **Premessa**

In data 16.10.2013 la scrivente Raffaella Catini, architetto con studio in Viterbo alla via Cavour n. 57, iscritta all'ordine degli Architetti P.P.C. di Viterbo e Provincia al n. 307 della sezione "A", prestava il giuramento di rito in qualità di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare in epigrafe col compito di rispondere ai seguenti

#### **Q U E S I T I :**

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 a 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;

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 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 ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto 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* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti

del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

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

sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

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

16) 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. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

17) 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;

18) 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 questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

19) 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);

20) 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;

21) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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;

22) 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;

23) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alla indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;

[...].

#### **O G G E T T O   D E L   P I G N O R A M E N T O**

Ad istanza di Italfondiaro S.p.A., come in dettaglio riportato nell'atto, si è chiesto di procedere a pignoramento immobiliare dei beni qui descritti:

*1. Diritto di enfiteusi della intera quota del fabbricato rurale ubicato nel comune di Vallerano (Vt) censito al C.T. foglio 15 part. 109;*

*2. Diritto di enfiteusi della intera quota del terreno ubicato in*

*comune di Vallerano (Vt) censito al C.T. al foglio 15 part. 110;*

*3. Diritto di enfiteusi della intera quota del terreno ubicato in comune di Vallerano (Vt) censito al C.T. al foglio 15 part. 177;*

*4. Diritto di piena proprietà della intera quota del terreno ubicato nel comune di Carbognano (Vt) censito al C.T. foglio 6 part. 130;*

*5. Diritto di piena proprietà della intera quota del fabbricato rurale ubicato nel comune di Carbognano (Vt) censito al C.T. foglio 6 part. 129.*

Esaminata la documentazione in atti, espletate le indagini sui luoghi e presso gli Uffici competenti ed operate le necessarie procedure come appresso si dirà, la sottoscritta CTU è in grado di fornire risposta ai quesiti formulati.

#### **RISPOSTA AI QUESITI**

1. La documentazione depositata dal creditore pignorante di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).
2. In ottemperanza a quanto formulato nel quesito, la scrivente CTU ha provveduto ad effettuare visure presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo al fine di accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini della loro univoca

identificazione. Pur riscontrando tali condizioni, tale verifica ha al tempo stesso evidenziato l'irregolarità della situazione catastale dei beni.

Il fabbricato situato in comune di Carbognano, censito al Catasto dei Terreni, sarebbe dovuto essere obbligatoriamente dichiarato al Catasto edilizio urbano - a prescindere dal possesso dei requisiti di ruralità - entro il 30 novembre 2012.

Tale condizione è stata riscontrata anche per il piccolo manufatto sito in agro di Vallerano, in quanto la sua superficie coperta eccede il limite stabilito di 8 mq al di sotto del quale per un immobile, non costituendo oggetto di inventariazione, non esiste obbligo di accatastamento.

Si è reso dunque necessario predisporre la dichiarazione al catasto edilizio urbano (DOCFA) relativamente a tutte le unità immobiliari pignorate e già individuate al Catasto Terreni come sopra detto, effettuando in via preliminare una serie di attività a questa propedeutiche, prima fra tutte la richiesta di inserimento agli atti del frazionamento (mod. 6) relativo al fabbricato rurale sito in Carbognano, redatto ed approvato nel 1993 dall'allora Ufficio Tecnico Erariale in occasione dell'alienazione della porzione di proprietà attualmente oggetto di pignoramento; quindi accessi sui luoghi, rilievo dello stato di fatto e restituzione grafica, rilevazioni

topografiche per la redazione dell'aggiornamento dei tipi mappali.

A seguito delle citate attività il fabbricato situato in comune di Carbognano risulta attualmente censito, in ragione della sua effettiva consistenza ed articolazione, come edificio costituito da più unità immobiliari; analogamente il ricovero agricolo sito in agro di Vallerano è oggi regolarmente identificato.

La verifica della consistenza ed articolazione ha reso inoltre opportuna la suddivisione dei beni in lotti distinti, come illustrato più avanti.

3. Il titolo di provenienza trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, presente nel fascicolo documentale depositato dal creditore procedente, è costituito dall'atto di divisione rogato in data 6 novembre 1922 dal dott. Luigi Buzi notaio in Sutri, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo il 28 novembre 1922 al n. 5220 del Registro Particolare.

I successivi passaggi di proprietà (atto Kechler-Ferrari 1993, citato al punto successivo, e le denunce di successione per causa di morte) risultano posteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare.

4. Sulla scorta delle risultanze delle ispezioni ipotecarie rinvenute in atti è stato predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati a far data dal

ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, ovvero dal 03.06.1993 e fino al 18.01.2013:

- Trascrizione del 25.06.1993 - RP 6445 - RG 8071 - Pubblico Ufficiale: dott. Cesare Kechler-Ferrari - rep. 20080 del 03.06.1993 - compravendita di immobili siti in Carbognano, Vallerano: si tratta del titolo di provenienza dei beni pignorati;

- Iscrizione contro del 17.03.1997 - RP 404 - RG 2969 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore di Cassa di Risparmio della provincia di Viterbo SpA contro i debitori eseguiti sui beni siti in Carbognano e Vallerano - Pubblico ufficiale: Pretore di Viterbo - rep. 1388 del 07.03.1997;

- Trascrizione contro del 18.01.2013 - RP 568 RG 708 - Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario – rep. 1087 del 21.12.2012 - verbale di pignoramento relativo agli immobili in oggetto – (è quello riguardante la presente procedura).

5. Le mappe censuarie relative ai beni pignorati sono state depositate agli atti per cura del creditore procedente; pertanto, la scrivente CTU ha provveduto ad acquisire i soli certificati di destinazione urbanistica degli immobili, allegati alla presente perizia, i contenuti dei quali sono stati all'uopo citati nel corso della trattazione.

6. I debitori erano coniugi in regime di comunione dei beni. Il marito

è deceduto nell'anno 2013; la relativa denuncia di successione è stata presentata in data 09.09.2014 - prot. 8653.1.2014, e registrata al vol. 9990 n. 2496.

Ad oggi, pertanto, la quota di proprietà pari a 1/2 dei beni pignorati già a questo intestata risulta in varia misura assegnata alla vedova e ai tre figli. Di ciò si darà conto ai punti successivi.

7. A seguito dei sopralluoghi effettuati si fornisce la seguente descrizione dei beni.

#### 7.1. Fabbricato e terreni siti in agro di Vallerano.

Con riferimento a quanto evidenziato in precedenza, si rileva che il DOCFA predisposto dalla scrivente e, in via preliminare, la denuncia di successione (e relativa voltura catastale) presentata a seguito della morte di uno dei debitori hanno modificato come segue i dati censuari dei beni.

#### Per quanto al fabbricato rurale già distinto al foglio 15 part. 109:

Catasto Fabbricati comune di Vallerano - foglio 15 part. 382 - cat. C/2, RC € 12,39; diritto di enfiteusi della vedova per una quota pari a 6/9 e dei tre figli per una quota pari a 1/9 ciascuno;

Per quanto ai terreni: f. 15 part. 110, nocciolato cl. 2, 2290 mq, RD € 30,75, RA € 14,19; f. 15 part. 177, seminativo arborato classe 3, 2950 mq, RD € 9,14, RA € 6,09. Per entrambi diritto di enfiteusi della vedova per una quota pari a 6/9, dei tre figli per una quota pari a

1/9 ciascuno.

Il bene in oggetto, situato in agro di Vallerano in località Poggio Castello, è costituito da un ricovero agricolo con annessa area di pertinenza, circondato da un piccolo appezzamento di terreno costituito da due particelle adiacenti la cui consistenza complessiva è pari a circa 5300 mq. Il bene è accessibile dal km 2.000 della S.P. Carbognanese, dalla quale si diparte una strada vicinale che conduce nelle immediate vicinanze del ricovero agricolo.

L'ulteriore via di accesso dalla S.P. Valleranese e di qui da una strada interpodereale non è risultata praticabile a motivo della sconnessione del percorso, che ne rende inopportuno il transito con normali veicoli. Si rileva peraltro come anche la viabilità utilizzata dalla scrivente CTU non possa oggettivamente definirsi agevole.

Il terreno, costituito dai citati cespiti contigui, occupa la sommità di un colle adiacente Poggio Castello, del quale mantiene il toponimo; registra quindi un sensibile mutamento di giacitura dando luogo ad un ampio greppo.

Le condizioni del bene evidenziano una certa incuria. La zona situata più in piano appare prevalentemente incolta, con alcune piante di castagno e di olivo in prossimità del manufatto. Quest'ultimo è una piccola costruzione con struttura in muratura di blocchetti di tufo e copertura piana con solaio in laterocemento e sovrapposte lastre di

lamiera ondulata. L'accesso all'unico ambiente è costituito da un'apertura priva di infisso. L'interno è parzialmente intonacato al grezzo e pavimentato con piastrelle in laterizio, con un camino in angolo e due piccole finestre. Esternamente è una vasca per la raccolta dell'acqua piovana.

L'ulteriore porzione del terreno in direzione del greppo è costituita da un nocciolo. Le piante sono disposte su file parallele a distanza di circa 4 m. La presenza dei frutti sul terreno alla data del sopralluogo e le generali condizioni delle piante indicano la mancanza di cure recenti. La forte pendenza del terreno rende del resto non agevole sia la raccolta delle nocciole con mezzi meccanici sia la periodica manutenzione del fondo.

#### 7.2. Porzione di fabbricato e terreno siti in comune di Carbognano.

Ancora con riferimento a quanto in precedenza evidenziato, si rileva che i DOCFA predisposti dalla scrivente a seguito dell'inserimento agli atti del tipo di frazionamento, nonché la presentazione della denuncia di successione (e della relativa voltura) del debitore hanno modificato in varia misura i dati censuari dei beni. Pertanto, il compendio pignorato è ad oggi così identificato:

a) terreno edificabile censito al Catasto dei Terreni del comune di Carbognano al foglio 6 part. 130, seminativo arborato classe 1, 1450 mq, RD € 10,86, RA € 4,49; proprietà della vedova per una quota



pari a 6/9, dei tre figli per una quota pari a 1/9 ciascuno;

b) porzione di fabbricato ad uso abitativo con annessa quota (non specificata) di area di pertinenza, costituita da n. 3 locali ad uso di rimessa al piano S1, un appartamento al piano terreno, due locali al piano primo, censiti come segue:

- Catasto Fabbricati del comune di Carbognano, foglio 6 particella 1067 sub. 4, via s. Donato 69, piano S1, cat. C/6, classe I, consistenza 42 mq, superficie catastale 58 mq, RC € 32,54;

- Catasto Fabbricati del comune di Carbognano, foglio 6 particella 1067 sub. 5, via s. Donato 69, piano S1, cat. C/6 classe I, consistenza 42 mq, superficie catastale 52 mq, RC € 32,54;

- Catasto Fabbricati del comune di Carbognano, foglio 6 particella 1067 sub. 6, via s. Donato 69, piano S1, cat. C/6 classe I, consistenza 43 mq, superficie catastale 61 mq, RC € 33,31;

- Catasto Fabbricati del comune di Carbognano, foglio 6 particella 1067 sub. 7, via s. Donato 69, piano T, cat. A/4 classe 2, vani n. 3,5, superficie catastale 61 mq, RC € 108,46;

- Catasto Fabbricati del comune di Carbognano, foglio 6 particella 1067 sub. 8, via s. Donato 69, piano 1, in corso di costruzione, senza consistenza né reddito;

- Catasto Fabbricati del comune di Carbognano, foglio 6 particella 1067 sub. 9, via s. Donato 69, piano 1, in corso di costruzione, senza

consistenza né reddito.

Il tutto di proprietà della vedova per una quota pari a 6/9 della piena proprietà e dei tre figli per una quota pari a 1/9 ciascuno.

La corte pertinenziale comune con annessi forno e lavatoio, unitamente al corpo scala che serve l'intero fabbricato, è distinta con il subalterno 3 ai medesimi numeri di foglio e particella come bene comune non censibile (cfr. elaborato di piano in allegato).

\*\*\*\*\*

Il lotto di terreno di cui alla lettera a), censito al foglio 6 particella 130, ha accesso dalla via s. Donato e di qui dalla corte comune attualmente distinta alla part. 1067 sub. 3. Si presenta generalmente incolto e non presenta peculiarità di rilievo, ad eccezione del fatto che si presti ad essere alienato separatamente in virtù della sua capacità edificatoria di cui si tratterà più avanti. Si rileva in proposito che l'alienazione dovrà essere effettuata previa istituzione di una servitù di passaggio sulla corte predetta al fine di consentire l'accesso al bene da parte di persone e mezzi.

b) il fabbricato *ex rurale* di cui il compendio pignorato costituisce porzione si trova al civico 69 della via s. Donato, in una zona a ridosso del nucleo storico di Carbognano caratterizzata da un'edificazione residenziale di tipo estensivo.

L'immobile si compone di due parti edificate in epoche successive,

collegate trasversalmente per mezzo del corpo scala dal quale si accede a tutti i livelli, dal sottostrada alle coperture.

Il prospetto su via s. Donato appare continuo, sebbene la differente tessitura muraria e lo sfalsamento di quota delle coperture ne denotino la non contemporanea realizzazione.

Il fronte posteriore evidenzia in maggiore misura le varie fasi costruttive e lo stato di incompiutezza e di generale degrado della porzione più recente del fabbricato, con le murature di tamponamento in blocchi di tufo e la struttura in cemento armato prive di intonaco, i piani superiori lasciati al grezzo sia internamente che esternamente – al pari del corpo scala - e senza infissi o partizioni e le solette dei balconi ricoperte da un manto di tegole.

La parte del fabbricato di più remota realizzazione ha struttura in muratura di tufo. Diversamente dall'altra, i blocchi presentano le finiture caratteristiche dei paramenti a faccia vista, sono cioè squadri e stilati; gli imbotti delle finestre e la fascia marcapiano sono realizzati con bugne lavorate.

La copertura è a doppia falda in entrambi i corpi di fabbrica, con struttura a capriate lignee e tavelloni nel più antico, in laterocemento nel più recente; il vano sottotetto di quest'ultimo, non compreso nel pignoramento, è accessibile da una botola posta nel corpo scala comune.

La proprietà ha ingresso carrabile da un cancello su strada, da cui si ha accesso alla corte e ai locali rimessa, e un ingresso contrassegnato, come detto, dal civico 69.

Il piano inferiore sottostrada si trova alla medesima quota dell'area di pertinenza in ragione del dislivello del terreno. Qui sono due locali ad uso di rimessa lasciati al grezzo e, nella parte più antica, un'ulteriore rimessa (*ex* stalla con vasca/abbeveratoio); la loro consistenza è pari rispettivamente a 61 mq (superficie catastale) per quanto a quest'ultima, 52 e 58 mq per quanto ai due situati nella porzione più recente. Tutti hanno accesso dalla corte comune, sulla quale insistono inoltre un piccolo manufatto di tufo ad uso di forno e un lavatoio a questo addossato; questi, ad oggi ricompresi nel subalterno 3 (corte, corpo scala e annessi), risultavano già appartenenti al sub. 1 di cui al frazionamento e pertanto sono stati considerati inclusi nel compendio pignorato.

Si rileva altresì la presenza di una tettoia ad uso agricolo e un piccolo manufatto ad uso di ricovero, entrambi per condizioni e modalità di realizzazione di carattere assolutamente precario.

Dall'ingresso sito al civico 69 della via s. Donato si accede invece a un ballatoio sul quale si trovano, in posizione prospiciente, gli ingressi di due appartamenti, uno per ciascuna porzione. Alle suddette unità si accede, pertanto, sia dal portone su strada che

dalla corte mediante il corpo scala.

L'unità immobiliare colpita dal pignoramento è situata nella parte di più remota costruzione; ha una consistenza di 61 mq (superficie catastale) ed è costituita da una cucina, due camere, corridoio e bagno; finiture, stato di manutenzione e impianti sono men che mediocri.

Entrambe le porzioni del fabbricato si sviluppano superiormente per un ulteriore livello interamente compreso nel pignoramento. Nella più antica è un ampio ambiente privo di infissi e lasciato al grezzo, con copertura a vista; nella più recente è un locale più ampio, come l'altro lasciato allo stato grezzo e privo di qualsiasi finitura. Entrambi sono adibiti a deposito.

La consistenza dei locali è pari a circa 60 mq per quanto al deposito/essiccatoio nella parte di remota costruzione, 115 mq per quanto all'altro.

La porzione più recente del fabbricato si sviluppa per un ulteriore livello sottotetto del quale si è dato cenno poc'anzi.

8. La descrizione dei beni effettuata nell'atto di pignoramento non corrisponde alla situazione riscontrata per le ragioni sopra esposte, in primo luogo – nella fattispecie per quel che riguarda i beni in comune di Carbognano - a motivo del mancato inserimento agli atti dell'Agenzia del Territorio del frazionamento redatto e approvato nel

1993. Tale rilevata incongruenza può peraltro reputarsi ascrivibile al punto c) del presente quesito, ovvero può affermarsi che i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La stessa mancata indicazione nell'atto del numero civico della via s. Donato non costituisce oggettivo ostacolo alla univoca individuazione del bene.

9. Per ciò che concerne i beni siti in comune di Carbognano, con riferimento al tipo di frazionamento redatto nel 1993 e all'atto di provenienza a questo susseguente non risultano incongruenze tra la rappresentazione/descrizione dei beni in quelle sedi effettuata e lo stato attuale degli immobili, né sono state riscontrate le ulteriori circostanze di cui al presente quesito.

Per quanto al ricovero agricolo in agro di Vallerano, il rilievo topografico eseguito ai fini della redazione del tipo mappale ha invece evidenziato una consistenza minore rispetto a quella desunta dalla mappa catastale non aggiornata. Le caratteristiche di uniformità della costruzione fanno ritenere presumibile una precedente errata rappresentazione grafica del manufatto: di ciò è stato tenuto conto in sede di redazione degli elaborati di aggiornamento.

10. Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

11. In merito ai beni siti in agro di Vallerano, si rileva che il titolo in atti redatto nel 1922 riguardante l'assegnazione del terreno in località Poggio Castello riporta una maggiore consistenza rispetto all'attuale. L'attuale minor superficie del terreno, pervenuto al debitore per atto Kechler-Ferrari 1993, potrebbe essere frutto di ulteriori divisioni ereditarie successive a quella data.

I beni in comune di Carbognano pervenuti col medesimo atto Kechler-Ferrari 1993 riguardavano il terreno di cui alla particella 130 per l'intero e una *porzione* del fabbricato rurale sito in via s. Donato, censita al foglio 15 particella 129 sub. 1; la descrizione dell'oggetto della compravendita faceva esplicito riferimento al noto frazionamento presentato e approvato in epoca antecedente all'atto, ma registrato dall'Agenzia del Territorio solo nel 2014 su richiesta della scrivente.

Il debitore esecutato, coniugato in regime di comunione dei beni, acquistava dal padre il bene così descritto:

"Porzione di fabbricato rurale in comune di Carbognano, via s. Donato 69, composto di due corpi edificati in epoche successive, la porzione più vecchia ha una superficie coperta complessiva di mq. 60 (sessanta) circa ed è suddivisa in un locale stalla al piano primo sottostrada, un'abitazione al piano terreno ed un locale deposito al piano primo, la porzione più recente ha una superficie coperta di mq.

100 circa ed è suddivisa in due locali ad uso rimessa mezzi agricoli al piano primo sottostrada ed una soprastante soffitta al piano primo. È compresa nella vendita quale pertinenza del fabbricato una porzione di area ad uso cortile ed orto. Il tutto, compresa l'area di sedime dell'edificio, per una superficie complessiva di mq. 1890 [...]."

Alla morte del debitore (23.10.2013), giusta denuncia di successione presentata in data 09.09.2014 prot. 0033281, alla vedova e ai tre figli è stata assegnata la quota pari a 1/2 dei beni in comproprietà che formano l'oggetto del pignoramento.

12. Come esposto in precedenza, la scrivente CTU ha provveduto a predisporre le necessarie variazioni/aggiornamenti catastali relativamente alla totalità dei beni colpiti dal pignoramento.

13. Per quanto ai beni siti in comune di Carbognano, il certificato di destinazione urbanistica riporta quanto segue.

Ai sensi del PRG vigente, approvato con provvedimento n. 4621 del 15.10.1979 e della successiva variante approvata con deliberazione della Regione Lazio n. 5731 del 09.07.1991, il fabbricato e la sua corte di pertinenza ricadono in zona C – espansione – sottozona C/2; il terreno adiacente censito alla particella 130 ricade parte in zona C/2, parte in zona P – parcheggio -, parte in zona destinata a viabilità, parte in zona F – servizi – sottozona F/1, adibita a servizi pubblici e privati di uso pubblico. Le porzioni di quest'ultimo ricadenti



in zona C/2 ed F/1 implicano il possesso di una capacità edificatoria del terreno, data dall'indice di fabbricabilità fissato dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico rispettivamente in 1,2 mc/mq e 1,5 mc/mq.

Il terreno sito in agro di Vallerano ricade, ai sensi del PRG vigente, in zona "E – sottozona E/4", ovvero zona agricola sottoposta a vincolo idrogeologico. La normativa regionale (L.R. 38/1999 e s.m.i.) non consente l'edificazione a scopo abitativo in virtù della consistenza del bene, di superficie inferiore al lotto minimo.

14. La costruzione dei "fabbricati rurali" di cui all'atto Kechler-Ferrari rogato il 3 giugno 1993 è stata ivi dichiarata (art. 1) iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

Non è stata rinvenuta la certificazione di agibilità dell'immobile, con tutta probabilità in ragione del suo stato di incompiutezza.

15. La conformazione ed articolazione del bene ne rende possibile la suddivisione in singoli lotti così individuati.

Beni in comune di Carbognano:

**Lotto n. 1:** abitazione con ingresso da via s. Donato n. 69 piano T; locali da ultimare al piano 1; rimesse, stalla, ripostiglio, forno e lavatoio al piano S1; quota parte della corte di pertinenza con annessi. Distinti al Catasto Fabbricati del comune di Carbognano al f.

6 part. 1067 sub. 3 (la corte e gli spazi comuni) -4-5-6-7-8-9;

**Lotto n. 2:** terreno edificabile censito al f. 6 part. 130 con accesso dalla via di s. Donato e di qui dalla corte comune distinta al f. 6 part. 1067 sub. 3.

Beni in comune di Vallerano.

**Lotto n. 3:** terreno di varia coltura con piccolo manufatto ad uso agricolo.

16. I beni descritti sono stati pignorati per l'intero.

17. L'appartamento di cui al lotto n. 1 costituisce la residenza di uno dei figli, erede di una quota di proprietà dei beni del padre colpiti dal pignoramento.

18. Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

19. Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

20. Per quanto ai beni di cui ai lotti n. 1 e 2 non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli specifici.

Il terreno sito in agro di Vallerano di cui al lotto n. 3 non è gravato da usi civici, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica; risulta peraltro compreso in zona interessata da vincolo idrogeologico e di interesse archeologico *ex art. 13 L.R. 24/98*, sottoposta, relativamente a quest'ultima, alla disciplina prevista dalla medesima norma.

L'atto di provenienza 1922 riportava l'esistenza di un diritto di livello,

analogamente trascritto nell'atto di compravendita 1993 e citato sia nell'atto di pignoramento che nelle certificazioni catastali (diritto di enfiteusi): si rileva in proposito che, stando alle dichiarazioni rese in sede di denuncia di successione dagli eredi, "il canone non è stato richiesto e riscosso da oltre trenta anni".

21. In considerazione di tutto quanto sopra detto, tenuto conto altresì delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, la scrivente C.T.U. ritiene di poter adottare, ai fini della determinazione del probabile valore di mercato, il procedimento cosiddetto di stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico *il prezzo per metro quadrato di superficie*, lo stesso che nella medesima zona viene attualmente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per beni con caratteristiche assimilabili a quello in oggetto.

Ad ulteriore verifica sono stati consultati i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - relativi al comune di Carbognano (secondo semestre 2015), laddove "le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza".

Per quello che riguarda il lotto sito in agro di Vallerano sono state consultate le uniche fonti ufficiali disponibili in tal senso, ovvero le tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo per la regione Agricola n. 4 (disponibili fino all'anno 2013), calcolati dalle commissioni provinciali ed applicati nelle procedure di espropriazione per pubblica utilità, non mancando peraltro di considerare che in tali procedure i valori medesimi vengono, a seconda dei casi, duplicati o triplicati per la determinazione dell'indennizzo definitivo per l'esproprio: l'adozione di un coefficiente moltiplicativo risulta quindi essenziale al fine di stabilire un valore di stima realmente congruo.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stata pertanto effettuata sulla base di quanto premesso e delle ricerche compiute sulla base dei movimenti del mercato in loco; è stato inoltre considerato positivamente, ai fini della valutazione, la presenza del ricovero agricolo, ovvero di un manufatto di ridotte dimensioni ma urbanisticamente conforme in una zona in cui l'attività edificatoria, quand'anche finalizzata alla sola conduzione del fondo, risulterebbe piuttosto onerosa in ragione della sussistenza di vincoli di tutela.

Per quanto sopra esposto, in analogia con i prezzi correnti, tenuto conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, della posizione e di quanto altro riportato, si attribuiscono ai beni i seguenti valori.

**Lotto n. 1 – Abitazione con rimesse ed annessi in comune di Carbognano.**

(Valori come sopra determinati tenuto conto della quota parte dell'area di pertinenza e dei manufatti accessori):

Abitazione: € 700,00 per metro quadrato di superficie lorda

**€/mq 700,00 x mq 61 = € 42.700,00**

(euroquarantaduemilasettecento/00).

Locali rimessa al piano sottostrada: €/mq 400 per metro quadrato c.s.d.

**€/mq 400,00 x mq 171 = € 68.400,00**

(eurosessantottomilaquattrocento/00).

Locali al grezzo al piano primo: €/mq 500,00.

**€/mq 500 x mq 175 = € 87.500,00**

(euroottantasettemilacinquecento/00).

Il valore dei descritti beni al comune mercato può stimarsi in complessivi

**€ 42.700,00 + 68.400,00 + 87.500,00 = € 198.600,00**

(eurocentonovantottomilaseicento/00), comprensivi di ogni altra accessione e pertinenza.

**Lotto n. 2 – Terreno edificabile in comune di Carbognano.**

- Valore stimato per la parte ricadente in zona C/2 di PRG (circa 828 mq): €/mq 50,00

**1,2 mc/mq x mq 828 x €/mq 50,00 = € 49.680,00**

- Valore stimato per la parte ricadente in zona F/1 di PRG (circa 522 mq): €/mq 45,00

**1,5 mc/mq x 522 mq x €/mq 45,00 = € 35.235,00**

- Valore stimato per la parte residua priva di capacità edificatoria (circa 100 mq): **€ 5.085,00**.

Il valore del bene al comune mercato può stimarsi in complessivi

**€ 90.000,00** (euronovantamila/00).

**Lotto n. 3 - Terreno di varia coltura in agro di Vallerano con piccolo ricovero agricolo.**

- Valore stimato per il manufatto agricolo con circostante area di pertinenza:

**€ 8.000,00** (euroottomila/00)

- Valore stimato per terreno seminativo arborato avente le descritte caratteristiche: €/mq 3,50.

**€/mq 3,50 x mq 2950 = € 10.325,00**

(eurodiecimilatrecentoventicinque/00)

- *Id.* per terreno a nocciolato: €/mq 8,00.

**€/mq 8,00 x mq 2290 = € 18.320,00** (eurodiciottomilatrecentoventi/00)

Il valore del bene al comune mercato può stimarsi in complessivi

**€ 8.000,00 + 10.325,00 + 18.320,00 = € 36.645,00**

(eurotrentaseimilaseicentoquarantacinque/00).

22. Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

Tanto doveva la sottoscritta per l'incarico ricevuto.

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott.Architetto Raffaella Catini

Viterbo, marzo 2016.