

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 474/2013

20 MAG. 2015

G.I. Dr.ssa Chiara Serafini

• • •

Vertenza promossa da : UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

Contro : 

• • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del tribunale di Viterbo

1. Premesso

Con ordinanza del 03/12/2014 la S.V. ill.ma nominava me sottoscritto Geom. Stefano Moscatelli in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo dei Geometri di VT al n° 1132, Codice Fiscale MSCSFN75D16M082A; con studio in Canino (VT) via Roma n° 23 Cap 01011, tel. 0761/438199 fax 0761/438199 Cell. 335/6545877, e-mail moscatellistudio@hotmail.it, a comparire all'udienza del 29/01/2015 per il giuramento di rito e il ritiro del seguente mandato:

- 1) - Verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti ;
- 2) - Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la

Geom. MOSCATELLI STEFANO



correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) – Consultare 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 indicare 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 sub castali;

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

5) – Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta ;

6) – Consultare 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 imprenditore) acquisire, 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) - Descrivere 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

(lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ec....);

8) - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,

numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel

pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati riportati in

pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua

univoca identificazione ; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma

consentono l'individuazione del bene ; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur

non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile

rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato ;

9) - Verificare 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 l'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

possono 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

all'uopo;

10) - segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche

Geom. MARIO CATTELLI SEEFANO

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

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

14) - Indicare 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 combinato disposto dagli artt. 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) - Dire 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: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale ;

16) - Dire 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 ; procedere in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940 n°1078;

17) - Accertare che l'immobile sia libero o occupato, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati ,contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978, n° 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati alla data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data in 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, indicare il valore locativo del

Geom. MOSCATELLI STEFANO



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;

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

21) - Determinare 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

Geom. MOSCATELLI STEFANO

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

2. Elenco degli immobili (come da atto di pignoramento).

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio e in particolare nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni con quote e diritti pari alla piena proprietà come meglio descritto in seguito.

- a) In comune di Castel Sant'Elia (VT), Via Cerasolo snc snc, diritti di piena proprietà sul fabbricato catastalmente individuabile al foglio 3, particella 375, cat A/2 classe 2, cons. 4 vani, con rendita pari ad euro 330,53, con corte annessa distinta al foglio 3, part. 375 ente urbano di mq. 81,00, e part. 374 ente urbano di mq. 442,00
- b) In comune di Castel Sant'Elia (VT), Via Cerasolo snc, diritti di piena proprietà del Terreno catastalmente individuabile al foglio 3, part. 366, di mq. 340,00;
- c) In comune di Castel Sant'Elia (VT), Via Cerasolo snc snc, diritti di piena

Geom. MOSCATELLI STEFANO

proprietà del Terreno catastalmente individuabile al foglio 3, part. 370, di mq. 580,00.

Dati delle parti.

Dati della parte procedente:

- UNICREDI CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. a cui può essere aggiunta la forma italiana UNICREDITO GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI, con sede legale in Verona, Piazzetta Monte n°1, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Sig. Sala Giovanni, rappresentata e difesa dall'Avv.to Pamela Schimperna ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Vanessa Marzetti di Viterbo, Via Roma n°13, in virtù di Procura Generale Alle Liti rilasciata in data 20/07/2011 a rogito dott Maurizio Marino, Notaio in Verona Rep. N°68767 racc. 19337.

Dati della parte esecutata :

[REDACTED]

Svolgimento delle operazioni peritali.

Preventivamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. spedita in data 04.03.2015 venne fissato l' inizio per le operazioni peritali in data 25.03.2014, a tale inizio l'esecutato impedì l'accesso sia al CTU che al Custode. In data 08/04/2015 venne nuovamente inviata AR per un secondo accesso in data 22/04/2015 grazie anche all'autorizzazione presa dal Custode di farsi avvalere della forza pubblica, in questa occasione dopo un lungo colloquio si diedero inizio le operazioni peritali, alle quali erano presenti il sottoscritto CTU,

Geom. MOSCATELLI STEFANO

il custode nominato dal Tribunale di Viterbo e l'esecutata, il compagno dell'esecutata e due appuntati dei carabinieri della locale stazione.

Alle ore 15:30 iniziarono materialmente le operazioni peritali con l'individuazione dei beni, il rilievo metrico, il rilievo fotografico e stesura del verbale. Alle ore 16:40 ebbe termine l'accesso.

In data 03/03/2015 presso Comune di Castel Sant'Elia per deposito richieste ai vari uffici comunali (SUE - Tributi - P.L. - Anagrafe), stesso giorno presso l'Archivio Notarile di Viterbo per richiesta copia atti di compravendita, presso l'Agenzia delle Entrate deposito richiesta esistenza atti di locazione. In data 15/03/2015, primo accesso ai beni giusta convocazione. In data 09/04/2015 presso Agenzia delle Entrate per ritiro certificato esistenza contratti di locazione. In data 17/04/2015, presso l'archivio notarile per ritiro documenti richiesti precedentemente. In data 22/04/2015 secondo accesso ai beni per inizio operazioni peritali, in 28/04/2015 presso il Comune di Castel Sant'Elia per ritiro documenti ufficio tecnico come richiesti in data 03/03/2015.

Geom. M. SCATELLI STEFANO

3. Risposte ai quesiti.

5.1 Primo quesito - verificare la completezza della documentazione in atti.

Verificata l'esattezza dei documenti allegati dal tribunale nell'atto di pignoramento, non sono state riscontrate anomalie.

5.2 Secondo quesito - effettuare visure catastali aggiornate.

Eseguite visure catastali aggiornate sia storiche che gli estratti di mappa, allegando anche le schede catastali e gli elaborati catastali. La documentazione rispecchia i documenti presenti in atto di pignoramento ed il bene è identificabile. (All. H).

5.3 Terzo quesito - consultare i registri immobiliari dell'Agenzia del

Territorio.....ed indicare i passaggi di proprietà.....

Consultati e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio, consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ufficio di pubblicità immobiliare Eseguito elenco atti passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati (vedi allegato B) e relative variazioni catastali eseguite negli anni (vedi allegato H). Si allegano l'atto con il quale l'esecutato viene in possesso dei beni e l'atto che copre l'ultra ventennale (vedi allegati B)

5.4 Quarto quesito - elenco trascrizioni ed iscrizioni.

Predisposto elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, verificata la presenza in atti di tali documenti. (All. A)

5.5 Quinto quesito - acquisire mappe e CDU dei terreni.

Acquisite sia estratti di mappa che certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento. (All D)

5.6 Sesto quesito - consultare anagrafe per i vari certificati personali.

In merito allo stato di famiglia, residenza e certificato di stato civile si allega il certificato cumulativo rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Castel Sant'Elia (VT), (All. E)

5.7 Settimo Quesito - descrizione dei beni pignorati

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografico e metrico effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo (All.ti L-M-N-O-P-Q). I beni pignorati trovati tutti nel Comune di Castel Sant'Elia (VT), loc.tà "Chiusa", Via Cipollini Paolo snc, il tutto trovati in agro del comune sopra citato.

Geom. MOSCATELLI STEFANO

Trattasi di terreni e n° 1 fabbricato di seguito descritti.

Fabbricato destinato ad "abitazione", si articola su due piani, Seminterrato e Piano Terra, totalmente destinato ad abitazione. Censito al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Viterbo al foglio 3, particella 375, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 330,53 (Alle H) Autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n°66/2008 del 13/03/2008, autorizzazione soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici del Lazio prot. N°18986 del 28/10/1998, Regione Lazio per autorizzazione ambientale N°47/47/13 del 10/08/1998, sentenza del Tribunale amministrativo del Lazio n°3783 07/04/2004. In archivio tecnico del comune di Castel Sant'Elia (VI) non risulta essere stata depositata richiesta di agibilità/abitabilità, perché trattasi di autorizzazione edilizia in sanatoria. (All. G)

Dati metrici del fabbricato come da rilievo dello stato dei luoghi:

a) Piano Seminterrato superfici lorde

- Garage Mq. 71,21 circa con altezza di h.ml. 2,50
- Magazzino Mq. 118,87 circa con altezza di h.ml. 2,60

-----**TOTALE Piano S1 Mq. 190,08**

b) Piano Terra superfici lorde

- Soggiorno/Cucina Mq. 38,99 circa con altezza di h.ml. 2,87
- Disimpegno/1 Mq. 3,39 circa con altezza di h.ml. 2,87
- Bagno Mq. 8,81 circa con altezza di h.ml. 2,87
- Camera 1 Mq. 20,01 circa con altezza di h.ml. 2,87
- Disimpegno/2 Mq. 8,03 circa con altezza di h.ml. 2,62
- Camera 2 Mq. 13,99 circa con altezza di h.ml. 2,62
- Camera 3 Mq. 15,40 circa con altezza di h.ml. 2,62

Geom. ~~MOSCA~~ ~~TELLI~~ ~~STEFANO~~

-----TOTALE Piano T. Mq. 108,62

Riepilogo delle superfici:

Fabbricato

Piano S1 Sup. lorda Mq. 190,08 + P.T. Sup. lorda Mq.108,62 = **Mq. lordi Totali 298,70.**

Faccio presente che per il calcolo del valore verrà presa solo la superficie dell'immobile autorizzata perché la restante parte risulta essere abusiva e non condonabile pertanto è stata presa in considerazione la sup. di mq. 71,21 del garage Seminterreto e sarà presa in considerazione la superficie di mq. 71,21 per il Piano Terra. Verrà redatto computo metrico per le demolizioni e tamponature da eseguire nelle zone abusive.

Riepilogo delle superfici ai fini del calcolo del valore :

La superficie lorda utilizzabile ai fini del calcolo del valore sarà Piano Terra Mq. **71,21** + Piano Seminterrato Mq. **71,21** = **Mq. 142,42**

Il Fabbricato citato trovasi nell'insieme in buone condizioni sia di mantenimento che di conservazione, la struttura portante è in muratura da cm. 40 al piano S/1 e da cm. 30 al Piano Terra. Nel dettaglio il piano seminterrato trovasi totalmente al grezzo e gran parte realizzato abusivamente. Il piano Terra trovasi in buono stato di conservazione, gli infissi interni ed esterni sono in legno, è presente una caldaia murale alimentata da gpl, tramite un bombolone interrato presente all'esterno, tale impianto fornisce riscaldamento ed acqua calda sanitaria per il piano terra.. L'area circostante l'abitazione risulta essere recintata tramite muro a blocchetti di tufo e rete in acciaio. Per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami è presente una fossa settica a svuotamento periodico. Il fabbricato ha accesso indipendente tramite un cancello da Via Cipollini Paolo. Sia dal

sopralluogo eseguito e da quanto dichiarato dal proprietario il fabbricato risulta essere abitato dallo stesso e dai figli . Si riscontrano anomalie tra i progetti approvati, l'accatastamento depositato presso l'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi. Precisamente, al Piano Terra risulta essere stata realizzata una parte del fabbricato abusiva (la parte che attualmente è destinata a disimp. 2, camera 2, camera 3. Mentre per quanto riguarda il piano S/1, risulta essere stato realizzato abusivamente tutta la parte destinata a magazzino. Gli abusi edilizi presenti come detto successivamente non saranno possibili sanarli, ma sarà necessaria la demolizione.

Terreno, circostante il fabbricato sopra menzionato, catastalmente individuabile al foglio 3 particelle:

- particella 370, qualità seminativo, classe 3, superficie ha. 00.05.80, reddito domenicale €. 1,80 reddito agrario €. 0.90.
- particella 366, seminativo, classe 3, superficie ha. 00.03.40, reddito domenicale €. 1,05 reddito agrario €. 0,53.
- particella 375, ente urbano, superficie ha. 00.00.81.
- particella 374, ente urbano, superficie ha. 00.04.42.

Superficie totale ha. 00.14.43

Tale terreno risulta essere spolto, e utilizzato interamente a corte per il fabbricato privo di piante e colture. L'intera proprietà risulta essere recintata con muro in blocchetti di tufo e rete in acciaio . Il terreno come l'abitazione hanno un unico accesso da via Cipollini Paolo. Sulla particella 370 insiste un manufatto in legno/Tettoia adibiti a rimessa macchine, tale opera risulta essere abusiva, priva di ogni autorizzazione. (All. N,Q)

Dati metrici dei fabbricati come da rilievo dello stato dei luoghi:

Geom. MOSCATELLI STEFANO

Manufatto 1 Mq. 26,83 circa con altezza min.h.ml. 3,09 e max h.ml. 3,57

Calcolo delle superfici utili e lorde per il calcolo finale dei valori:

Manufatto n°1 (tettoia aperta)

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda
Tettoia aperta	Mq. 22,85	Mq. 26,83

5.8 Ottavo quesito – Accertare la descrizione attuale del bene con quella contenuta in atti.....

Accertato che i dati attuali dei beni oggetto di pignoramento sono conformi a quanto riportato in atti di pignoramento e lo identificano.

5.9 Nono Quesito – Accertare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti riportata in atti e le planimetrie catastali.

E' stata accertata la rispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, rilevando però che in seguito all'acquisto sono stati eseguiti degli abusi, essi non ricadono in altre proprietà o in aree condominiali. Si allegano elaborati grafici inerenti gli abusi.(allegato L)

5.10 Decimo quesito – Segnalare se l'identificativo catastale include porzioni comuni.....

Accertato che gli identificativi catastali non includono porzioni comuni o comunque non pignorate.

5.11 Undicesimo quesito – Descrivere se l'immobile derivi da una più ampia consistenza immobiliare.....

Dagli accertamenti svolti non risulta che i beni derivino da maggiori consistenze originarie.

5.12 Dodicesimo quesito – provvedere agli aggiornamenti catastali la dove

Geom. MOSCATELLI STEFANO

le necessiti.

Come detto precedentemente il fabbricato è oggetto di ampliamenti non autorizzati, tali ampliamenti o variazioni planimetriche non possono essere autorizzati o aggiornati perché scaturiscono da abusi edilizi. Tali abusi nel caso possano essere sanati, bisognerebbe presentare prima una pratica in sanatoria e poi eseguire l'aggiornamento catastale. Nel nostro caso l'operazione appena descritta non è possibile eseguirla perché come dichiarato dall'ufficio tecnico comunale sono insanabili e pertanto da demolire e chiudere riportando lo stato autorizzato precedentemente.

5.13 Tredicesimo quesito - Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Secondo lo strumento urbanistico adottato P.R.G. con delibera del Consiglio Comunale n°40 del 30/10/1999 dal Comune di Castel Sant'Elia (VT) l'area ove insistono i fabbricati è Zona omogenea E - sottozona E1 - agricola - agricola normale. Avente i seguenti principali parametri urbanistici:

IFF : 0,05 mc/mq di cui max di 0,03 mc/mq utilizzabile per le residenze.

S.min. di intervento : 10.000 mq per residenziale, 2.000mq per annessi agricoli

S.max di intervento : 30.000 mq.

Hm : 6,50 mt

D.c. : 10,00 mt oppure a confine con pareti cieche, salvo diritti di terzi.

All'attualità vengono applicate le previsioni e disposizioni, per le zone agricole, di cui alla Legge Regionale del Lazio 22/12/1999 n°38 "norme sul governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni. In oltre l'eventuale rilascio del permesso a Costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale vengono vincolate le destinazioni d'uso delle varie parti degli edifici e il

Geom. MOSCATELLI STEFANO

terreno pertinente alla volumetria da realizzare.

Da P.T.P.R. tavola A la zona risulta essere "paesaggio naturale agrario" ed è vincolato secondo la tavola B da vincolo paesistico art. 134 comma 1 lettera a del codice (art. 8 delle norme tecniche d'attuazione) (All.).

5.14 Quattordicesimo quesito - Indicare le conformità o meno della costruzione con le autorizzazioni.....

Il fabbricato in questione risulta autorizzato con P.di C. in sanatoria n° 66/2008 del 13/03/2008, il permesso in sanatoria riguardava "un progetto per la costruzione di due fabbricati di cui uno ad uso garage ed uno ad uso abitativo".

Da un'analisi fatta comparando stato di fatto, P.di C. in sanatoria ed accatastamento si è potuto constatare le seguenti irregolarità:

- 1) L'U.I.U. risulta essere accatastata parzialmente, non risulta l'ampliamento e una parte del S/1. Ulteriormente è presente una tettoia in legno non riportata in mappa e non autorizzata. (All N,Q)

Alla luce di quanto riscontrato mi si chiede tra i quesiti se gli illeciti sopraelencati siano sanabili (in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5° del DPR 06/06/2001 n°380 e 40 comma 6° della L. 28/02/1985 art. 47).

Prima di rispondere è d'obbligo fare una breve premessa, l'u.i.u. è stata costruita su un terreno che oggi ai sensi del P.T.P.R. della Regione Lazio risulta essere vincolato con vincolo paesaggistico. Detto vincolo esisteva anche prima del rilascio del Permesso a Costruire, essendo presenti sia il parere favorevole della soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Lazio (N.O. prot n°18986 del 28/10/1998) che l'autorizzazione della Regione Lazio alla realizzazione delle opere, (N.O. prot. N°47/47/13 del 10/08/1998), sentenza del T.A.R. Lazio (n°3783 del 07/04/2004 con il quale è stato annullato il

provvedimento di diniego alla sanatoria edilizia emanato dalla soprintendenza

(i BB.AA.AA. del Lazio.)

Pertanto essendo l'area soggetta a vincoli paesaggistici non è possibile sanare in

qualsiasi modo (a meno di un prossimo condono edilizio) le opere abusive

realizzate, in quanto non è possibile accertare la compatibilità paesaggistica ai

sensi dell'art 167 del Dlgs. N°42 del 2004 comma 4 ".....l'autorità

amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le

procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi :

- a) Per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) Per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001.

Ulteriormente è stata rilasciata un'attestazione urbanistica edilizia (richiesta dal CTU), dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Castel Sant'Elia, la quale cita che *"l'immobile oggetto di perizia non risulta essere stato interessato da alcuna istanza per l'ottenimento di permessi di Costruire e/o autorizzazioni edilizie, né da segnalazioni certificate di inizio attività, volte alla modifica/ampliamento/ristrutturazione edilizia dell'originario corpo di fabbrica sanato con permesso di costruire in sanatoria n°66/2008 del 13/03/2008. In riferimento alla specifica richiesta di future possibilità di sanatorie edilizie per interventi eseguiti in assenza dei prescritti permessi sul fabbricato in esame, si fa presente che, a meno di modesti interventi che non abbiano comportato la realizzazione di nuove superfici e/o volumi, per i quali, tuttavia, deve essere presentata apposita istanza di sanatoria edilizia, non è prevista alcuna possibilità di condono per altre opere di tipo sostanziale"*. Alla

Geom. MOSCATELLI STEFANO



luce di quanto esposto gli abusi dovranno essere demoliti. (allegato G)

5.15 Quindicesimo quesito – Dire se è possibile vendere i beni pignorati in singoli lotti

Dal rilievo ed indagine eseguiti, posso dire che i beni non sono divisibili pertanto verrà formato un unico lotto.

5.16 Sedicesimo quesito – Indicare se i beni sono pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura.....

I beni riportati in perizia e comunque in atto di pignoramento sono pignorati in quota pari all'intero, non è possibile come già esposto sopra, dividerli in più lotti.

5.17 Diciassettesimo quesito – Accertare se l'immobile sia libero o occupato.....

I beni pignorati risultano essere intestati per l'intero all'esecutato. Acquisito il titolo di legittimità dei beni che riporta la data antecedente alla trascrizione del pignoramento (atto di acquisto in data 06/05/2008), eseguite le opportune verifiche non risultano registrati atti privati all'ufficio del registro, contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza. I beni risultano essere liberi e non occupati da terzi, se non dall'esecutato, dai due figli e dal [REDACTED] così come riportato dal certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Castel Sant'Elia (VI) (All E).

5.18 Diciottesimo quesito – indicare se i beni non siano occupati dal debitore per le esigenze abitative, in tal caso indicare il valore locativo.....

I beni e nello specifico l'abitazione risultano essere occupati dal debitore come sopra descritto.

5.19 Diciannovesimo quesito - Acquisire il provvedimento di

Geom. M. SCATOLI STEFANO

assegnazione nel caso l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.....

L'immobile non risulta essere occupato ne dal coniuge ne dall'ex coniuge o da convivente, l'esecutata risulta essere nubile (All. E).

5.20 Ventesimo quesito - Indicare l'esistenza sui beni di vincoli.....

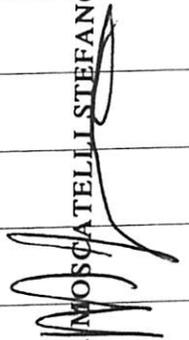
Dalla documentazione in mio possesso l'intero terreno e il fabbricato che vi sorge, non sono interessati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. I vincoli presenti sono puramente urbanistici come di seguito elencati:

Da P.T.P.R. tavola A la zona risulta essere "paesaggio naturale agrario" ed è vincolato secondo la tavola B da vincolo paesistico art. 134 comma 1 lettera a del codice (art. 8 delle norme tecniche d'attuazione)

5.21 Ventunesimo quesito - determinare il valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima

I valori di mercato degli immobili sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima per parametri tecnici (superficie), il sottoscritto ha preso in considerazione i valori di mercato, i dati relativi alle vendite forzate dei dati accessibili da sito delle aste giudiziarie per beni simili, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate sempre per beni simili, banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni o aumenti a seconda dell'accostamento ai beni oggetto di pignoramento. Dall'insieme dei valori, informazioni, dati e superfici si è potuto estrapolare un valore medio per ogni singolo bene. Tengo a precisare che i valori presi di riferimento riguardano beni analoghi ma non identici pertanto assumeranno puramente un'indicazione e serviranno più di tutto che da base per la determina del valore (All. S).

Geom. MOSCATELLI STEFANO



Lotto A – abitazione e relativa area urbana –

Superficie dell'abitazione :

Totale superficie lorda mq. 142,42

Stato conservativo del bene buono.

Valore OMI medio al mq. per capannoni tipici €. 1.100,00/mq

Valore medio agenzie immobiliari €. 1.380,00/mq (immobiliare.it n°2)

Valore medio da aste giudiziarie €. 1.450,00/mq. (aste giudiziarie n°2)

Valore da personale esperienza tecnica €. 1.000,00/mq

-----Valore Medio €/Mq. 1.230,00-----

Il Terreno essendo in pratica utilizzato interamente come corte verrà dato un valore a corpo di €. 5.000,00.

- **Valutazione delle opere da eseguire per la regolarizzazione delle opere abusive come già riportato al punto 5.14:**

A tal proposito viene allegato computo metrico estimativo per le demolizioni da eseguirsi per ogni immobile e analisi prezzi regolarizzazione urbanistico catastale ove necessario come per legge.

1. Valore come da computo per demolizioni manufatto n°1 €. 3.383,20

2. Valore come da computo per demolizioni porzione di abitazione e tamponatura piano seminterrato €.10.038,56

Valore generale dei beni con la detrazione delle opere e delle spese da effettuare:

Lotto A – fabbricato abitazione – $Mq. 142,42 \times \text{€/Mq. } 1.230,00 = \text{€. } 175.176,60$

Lotto A – Valore area circostante – a corpo €. 5.000,00

Detrazione opere e spese per il lotto A : €. 3.383,20 + €. 10.038,56 =

Geom. MOSCA PELLÌ STEFANO

13.421,76

VALORE DEFINITIVO LOTTO A-

€ 175.176,60 + € 5.000,00 - € 13.421,76 = € 166.754,84

(Centosessantasettecentocinquantaquattromila/84)

5.22 Ventiduesimo quesito – segnalare in caso di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone.....

Dai controlli effettuati non esistono contratti di locazione per i beni sopra citati e descritti (All F).

4 Conclusioni

Si conclude precisando che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato.

Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10% da quello peritato.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono arrivato e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati: All. A – Elenco trascrizioni e iscrizioni, certificati ipotecari.

All. B – Atti di proprietà ed elenco atti passaggi di proprietà al ventennio.

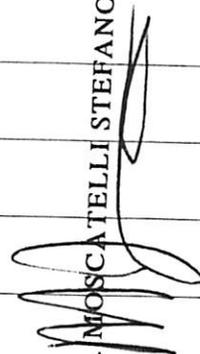
All. C - Stralcio PRG e PTPR e relative norme tecniche.

All. D - C.D.U..

All. E – Certificati anagrafici.

All. F – Accertamento esistenza locazione degli immobili, certificati comune di Castel Sant'Elia, certificato pagamento imposte comunali.

Geom. MOSCATELLI STEFANO



All. G – Autorizzazioni edilizie.

All. H – Documentazione catastale.

All. I – Copia verbali delle operazioni peritali.

All. L – Planimetria degli immobili.

All. M – Planimetria degli immobili “Terreno”.

All. N – Planimetria degli immobili privi di autorizzazione edilizia.

All. O – Rilievo fotografico fabbricato principale.

All. P – Rilievo fotografico terreni.

All. Q – Rilievo fotografico fabbricati privi di autorizzazione edilizia.

All. R – Computo metrico demolizione opere prive di autorizzazione edilizia.

All. S – “Criteri di stima”.

Con Osservanza
(C.T.U. Geom. Stefano Moscatelli)

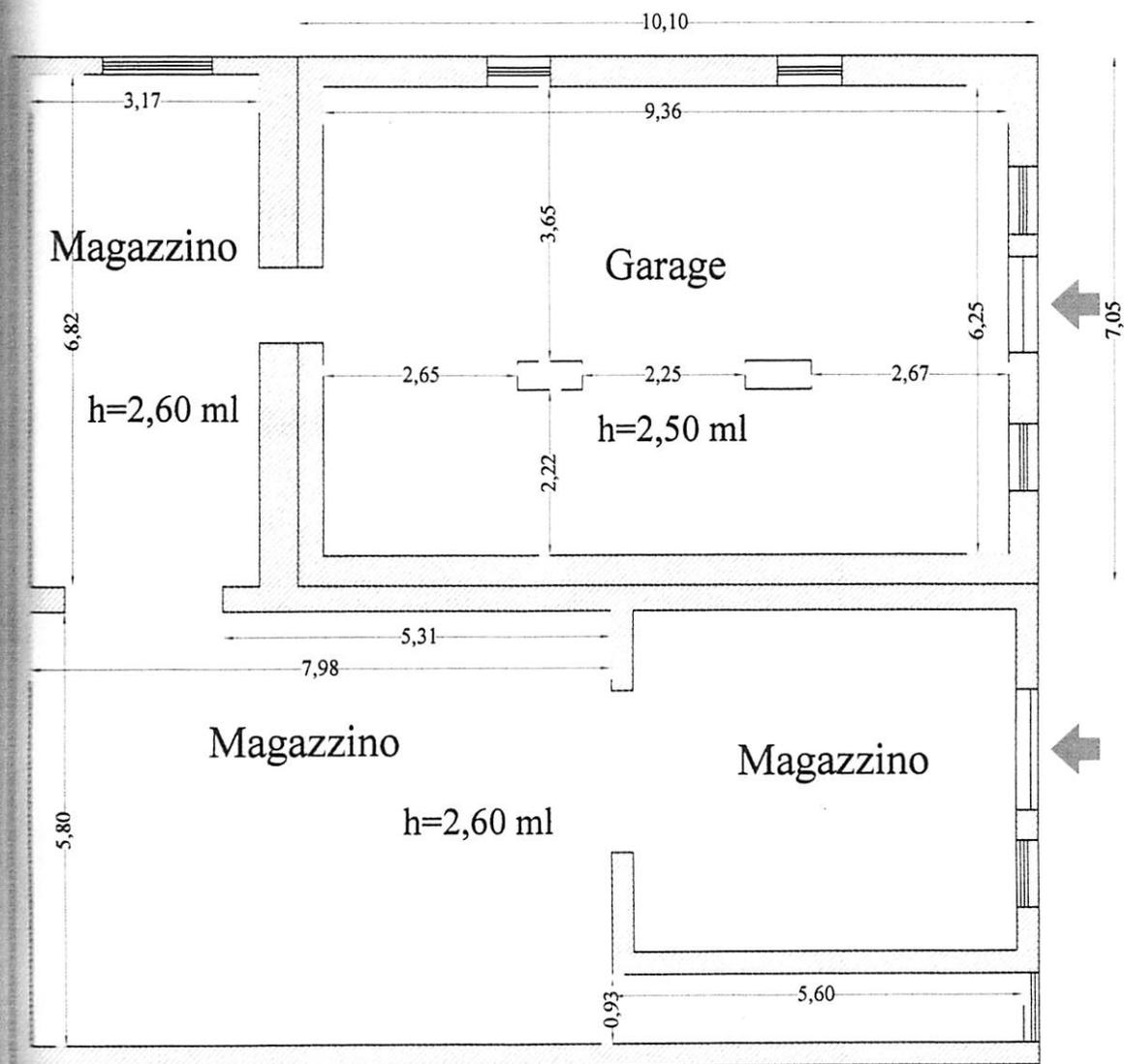
Viterbo li, 20 MAG. 2015

COMUNE DI CASTEL SANT'ELIA (Provincia di Viterbo)

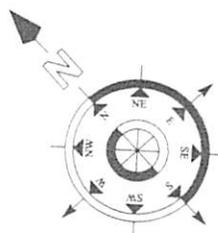
STATO REALE DEI LUOGHI - U.I.U. FOGLIO 3 PARTICELLA 375

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

scala 1:100



Destinazione	mq utili	mq lordi
Garage	58,50	71,21
Magazzino	98,31	118,87
Totale	156,81	190,08



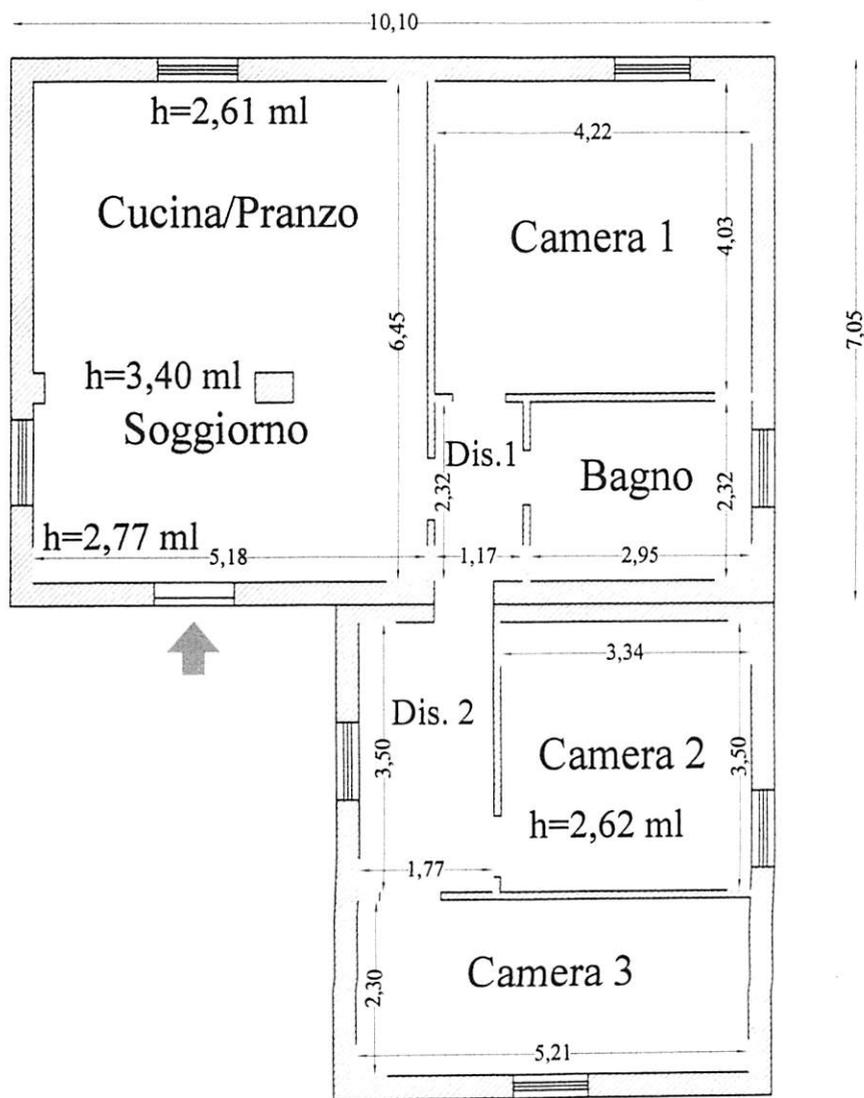
STEFANO MOSCATELLI
CENTRO DEI GEOMETRI LAUREATI
C.T.U.
Geom. Moscatelli Stefano

COMUNE DI CASTEL SANT'ELIA (Provincia di Viterbo)

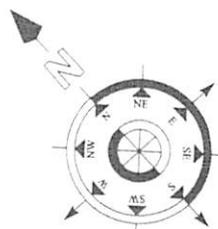
STATO REALE DEI LUOGHI - U.I.U. FOGLIO 3 PARTICELLA 375

PIANTA PIANO TERRA

scala 1:100



Destinazione	mq utili	mq lordi
Cucina/Pranzo		
Soggiorno	33,41	38,99
Disimpegno 1	2,71	3,39
Bagno	6,84	8,81
Camera 1	17,01	20,01
Disimpegno 2	6,20	8,03
Camera 2	11,69	13,99
Camera 3	11,98	15,40
Totale	89,84	108,62



C.T.U.
Geom. Moseatelli Stefano