

GEOMETRA Fabbrizi Alessandro
Studio in Via della Villa n. 4
01018 Valentano (VT) - tel. 0761/422402
e-mail alessandro.fabbrizi@tin.it

PERIZIA DI STIMA

Oggetto: Esecuzione Imm.re R.G. 116/2014

CREDITIS SERVIZI FINANZIARI S.p.a. 

C.T.U.: Geom. Fabbrizi Alessandro

Indice:

ALLEGATO A1 (*visura catastale abitazione*)

ALLEGATO A2 (*visura catastale terreno*)

ALLEGATO A2 bis (*visura catastale terreni limitrofi*)

ALLEGATO A3 (*estratto di mappa attuale*)

ALLEGATO A4 (*planimetria catastale*)

ALLEGATO B (*titolo di provenienza antecedente al ventennio*)

ALLEGATO C (*doc. fotografica*)

ALLEGATO D (*estratto di mappa originario*)

ALLEGATO E1 (*rilievo fabbricato con strumento GPS*)

ALLEGATO E2 (*rilievo fabbricato con strumento GPS*)

ALLEGATO E3 (*rilievo fabbricato stato di fatto*)

ALLEGATO E3 (*rilievo fabbricato stato di fatto*)

ALLEGATO E4 (*disegno come da catastale*)

ALLEGATO H (*progetto D.I.A.*)

ALLEGATO G (*richiesta atti doc. urbanistici e risposta*)

PERIZIA DI STIMA

Quesito 1:

Vista la documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo della presente esecuzione imm.re prodotta dal geom. Boccacci Ermanno comprendente certificati storici catastali e visure ipotecarie, si è potuto evincere che entrambe sono complete e che coprono l'intero ventennio.

Quesito 2:

Vista la documentazione agli atti il C.T.U. ha estratto dall'Ufficio del Catasto visure aggiornate dal Catasto Edilizio Urbano, dal Catasto Terreni oltre stralcio estratto di mappa e pianta catastale, verificando che i dati nell'atto di pignoramento coincidono con l'identificazione delle visure aggiornate. (vedi alleg. A1, A2, A3, A4)

Quesito 3:

Vista la documentazione ipocatastale agli atti nel fascicolo coprente il ventennio antecedente al pignoramento, si è potuto elencare tutti i passaggi di proprietà dalla data di trascrizione del pignoramento stesso a ritroso nel tempo così descritta:

- Con atto pubblico del Notaio Casadei Lauretta con sede in Orte (VT) [redacted] [redacted] compravendita) la sig.ra [redacted] nata a [redacted] acquistava l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Soriano nel Cimino (VT) Fg. 56 part. 447 categoria A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita € 244,03 loc. Poggio Leone s.n.c. piano terra, dai sig.ri [redacted] nata il [redacted] cod. fisc. [redacted] proprietà per la quota di 1/3, [redacted] nata [redacted] [redacted] proprietà per la quota di 1/3, [redacted] [redacted] proprietà per la quota di 1/3.
- Con atto pubblico del Notaio Casadei Lauretta con sede in Orte (VT) del [redacted] in atti dal 23/01/2007 rep. N. 25406 (affrancazione) il Comune di Soriano Nel Cimino cedeva i diritti (diritto del concedente per 1/1) agli enfiteuti [redacted] [redacted] i quali acquistavano la piena proprietà tra gli altri dell'immobile censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Soriano nel Cimino (VT) Fg. 56 part. 447 categoria A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita € 244,03 loc. Poggio Leone s.n.c. piano terra, precisamente [redacted] nata [redacted] (VT) cod. fisc. [redacted] acquisiva la proprietà per la quota di 1/3 [redacted] cod.

fisc. [redacted] acquisiva la proprietà per la quota di 1/3, [redacted] nato Fabrica di Roma (VT) [redacted] cod. fisc. [redacted] acquisiva la proprietà per la quota di 1/3.

- Con Denuncia di Successione per causa di morte di [redacted] den. Vol. n.1285 n. 81 del 09/06/2006 [redacted] i quali acquistavano la quota parte di enfiteusi tra gli altri dell'immobile censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Soriano nel Cimino (VT) Fg. 56 part. 447 categoria A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita € 244,03 loc. Poggio Leone s.n.c. piano terra, precisamente [redacted] nata il [redacted] a Vignanello (VT) cod. fisc. [redacted] acquisiva l'enfiteusi per la quota di 1/3, [redacted] nata Civita Castellana (VT) i [redacted] od. fisc. [redacted] acquisiva l'enfiteusi per la quota di 1/3, [redacted] nato Fabrica di Roma (VT) il [redacted] acquisiva l'enfiteusi per la quota di 1/3, Diritti del Concedente Comune di Soriano Nel Cimino.
- Con Denuncia di Successione per causa di morte di [redacted] den. Vol. n.1053 n. 67 del 10/06/1998, [redacted] i quali acquistavano la quota parte di enfiteusi tra gli altri dell'immobile censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Soriano nel Cimino (VT) al catasto terreni Fg. 56 part. 189 Fabbricato rurale consistenza 36 mq. senza rendita, precisamente [redacted] nata a Vallerano il [redacted] cod. fisc. [redacted] acquisiva il diritto di livellaria per la quota di 6/9 [redacted] a Vignanello (VT) cod. fisc. [redacted] acquisiva il diritto di livellaria per la quota di 1/9 [redacted] nata Civita Castellana (VT) il [redacted] cod. fisc. [redacted] acquisiva il diritto di livellaria per la quota di 1/9 [redacted] nato Fabrica di Roma (VT) il [redacted] cod. fisc. [redacted] acquisiva il diritto di livellario per la quota di 1/9, Diritti del Concedente Comune di Soriano Nel Cimino.
- Con atto pubblico del Notaio Ferrofino R. con sede in Soriano Nel Cimino (VT) del [redacted] Registrazione UR Viterbo [redacted] (vendita), [redacted] cedeva i diritti di livello a [redacted] [redacted] acquisiva il diritto di livellaria per la quota di $\frac{1}{2}$ e a [redacted] nato a Sacrofano (RM) il [redacted] cod. fisc. [redacted] acquisiva il diritto di livellario per la quota di $\frac{1}{2}$, Diritti del Concedente Comune di Soriano Nel Cimino, tra gli altri dell'immobile censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Soriano nel Cimino (VT) al catasto terreni Fg. 56 part. 189 Fabbricato rurale consistenza 36 mq. senza rendita.

- Viene inoltre prodotto titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento e cioè atto pubblico del Notaio Ferrofino R con sede in Soriano Nel Cimino (VT) del [REDACTED] Registrazione UR Viterbo n. [REDACTED] del [REDACTED] (vedi alleg.B),

Quesito 4:

Sulla base dei documenti agli atti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: atto di pignoramento del 4/04/2014 in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo n. 1001/12 notificato alla sig.ra [REDACTED] nata a Soriano Nel Cimino (VT) il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di € 85.000,00 a favore della Banca Nuova Società per Azioni con sede a Palermo contro [REDACTED] Cimino (VT) il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di LA CREDITIS SERVIZI FINANZIARI S.P.A. con sede in Genova contro [REDACTED] nata a Soriano Nel Cimino (VT) [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di LA CREDITIS SERVIZI FINANZIARI S.P.A. con sede in Genova contro [REDACTED] nata a Soriano Nel Cimino (VT) [REDACTED]

Quesito 5:

Come sopra espletato al quesito n. 2 sono stati acquisiti mappa, visure e planimetria dell'immobile interessato (vedi alleg.A1,A2,A3,A4.), non si ritiene di produrre certificato di destinazione urbanistica in quanto la corte di terreno è già oggetto di edificazione, cioè l'area di terreno pari a 183 mq. è stata edificata con l'abitazione oggetto di valutazione, con una volumetria già sfruttata, in sintesi è la corte graffata all'abitazione per un perimetro di circa 2 ml..

Quesito 6:

Dal registro dello stato civile del Comune di nascita e di residenza dell'esecutato depositato in Tribunale dal Custode risulta che lo stesso non è coniugato.

Quesito 7:

Il C.T.U. geom. Fabbrizi Alessandro con l'ausilio del custode Dott. Stefano Avv. Tripanera il giorno 16/02/2015 si è recato sul luogo oggetto di perizia e ha potuto visionare l'immobile, successivamente in data 25/02/2015 senza l'ausilio del custode ma con la coadiuvazione di altro perito nella qualità di geometra si è di nuovo recato sul luogo oggetto di stima per fare le dovute misurazioni anche con l'ausilio di strumentazione GPS, in particolare si è provveduto ad eseguire un rilievo sull'intero

immobile sia esternamente che internamente ai manufatti, con relativa documentazione fotografica. (vedi alleg.E123) (vedi alleg.C)

L'immobile in questione è situato nel Comune di Soriano Nel Cimino in Contrada S. Pietro n. 98/a secondo il Catasto in loc. Poggio Leone s.n.c., è censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Soriano nel Cimino (VT) Fg. 56 part. 447 categoria A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita € 244,03 loc. Poggio Leone s.n.c. piano terra, in zona rurale del Comune, trattasi di abitazione unifamiliare distribuita su unico livello composta anche di annesso edificato in adiacenza, l'immobile in questione è costituito da un corpo di fabbrica come da originario cioè alcuni ambienti sono rimasti invariati invece alcune stanze sono state demolite e ricostruite ampliate, inoltre è stato costruito per intero un altro corpo di fabbrica.

La particella (oggetto di esecuzione) su cui sorge il fabbricato in catasto al Fg. 54 part. 447 è di mq. 183 ed in pratica quasi interamente edificata, per accedere all'abitazione dalla strada comunale bisogna servirsi delle particelle n. 444 e n. 190 che non fanno parte del pignoramento. (vedi alleg.A3)

La costruzione risulta essere realizzata in muratura con solai in parte in legno e parte in ferro e cls, i serramenti esterni sono in legno senza taglio termico e vetrocamera, le porte interne in legno, i pavimenti e rivestimenti in piastrelle, le pareti esterne intonacate e pitturate di bianco, alcune parti interne dell'abitazione sono tutt'ora oggetto di rifiniture infatti come si evince anche dalle foto si stanno realizzando pavimenti e rivestimenti.

Dai rilievi effettuati risulta che l'immobile in questione è composto da alcuni ambienti come sopra esposto che hanno mantenuto il tessuto originario altri sono stati creati ex novo o ampliati ma andando ad interessare altre particelle che non sono oggetto di pignoramento anche essendo di proprietà della stessa esecutata, in particolare la camera posta nel retro del soggiorno è stata ampliata rispetto al sedime originario, il bagno e la cucina sono state costruite ex novo e queste ultime per metà ricadono nella particella n. 447 e per l'altra metà nella particella n. 444 che non è interessata all'esecuzione, tutto il corpo di fabbrica posto a ovest è completamente nuovo e ricade interamente nelle particelle n. 444, 446 e 188 che non fanno parte del pignoramento, per cui vi è una parte dell'abitazione conforme all'originario che è specificatamente il soggiorno, la camera, il bagno, la centrale termica, il portico e parte della camera posta a nord del soggiorno, il resto è stato edificato senza titolo abilitativo e non conforme alle norme urbanistiche.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 103,00 la superficie netta degli ambienti è pari a mq. 61,00 per le superfici residenziali e di mq. 20,00 per le superfici

non residenziali, tutto ciò è riferito alla parte di fabbricato che non comprende parti realizzate abusivamente.

Per quanto riguarda le aree a confine dell'immobile esecutato, e cioè le particelle n. 444, 446 e 188 sono intestate all'esecutata [REDACTED] (vedi alleg.A2bis) ma non fanno parte del pignoramento, si fa presente che il lotto pignorato cioè l'abitazione distinta in catasto al Fg. 54 part. 447 è accessibile dalla strada comunale e dal terreno insistente sulla part. n. 444 che non è oggetto di pignoramento.

A seguito di queste problematiche per rendere il bene più vendibile potrebbe essere esteso il pignoramento ai terreni confinanti con la particella esecutata.

Quesito 8:

In valutazione alla conformità dei dati iscritti nel pignoramento e quelli risultanti al catasto, toponomastici ed in relazione all'attualità si può con certezza dire che i dati sono univoci.

Quesito 9:

Dai dati desunti dal titolo di provenienza in relazione allo stato attuale dei luoghi e ai dati catastali attuali si può dire che vi è corrispondenza dei dati in quanto al momento i dati dell'immobile sono: comune di Soriano Nel Cimino Fg. 56 part. n. 447, in origine erano Fg. 56 part. n. 189, ma dalla cronistoria dei passaggi il bene anche se ha cambiato numero di particella è lo stesso lo dimostra anche la mappa originaria (vedi alleg.D), come sopra già esposto l'immobile ha subito notevoli trasformazioni con notevoli ampliamenti, tali da invadere altre particelle non interessate al pignoramento, come illustrato dall'elaborato grafico (vedi alleg.E1E2E3) l'edificio ha corpi di fabbrica realizzati nelle particelle n. 444, 446 e 188 che non fanno parte del compendio pignorato e che sono state realizzate senza autorizzazione edilizia o permesso di costruire ed ogni altro titolo abilitativo, in sintesi tutte le opere realizzate abusivamente sulla part.lla n. 447 cioè la cucina il bagno e la camera andrebbero demolite e ricostruito il vano dell'attuale camera in modo da riportare l'immobile con un perimetro tale e uguale come da planimetria catastale agli atti, cioè come da sedime originario.

Tutto ciò comporta una notevole opera di demolizione e ricostruzione, facendo i dovuti calcoli considerando la demolizione delle murature, del solaio di copertura, la rimozione di serramenti, impianti, considerato il carico e trasporto a discarica dei materiali di risulta, la ricostruzione di muratura, del solaio di copertura, il rifacimento di impianti elettrico ed idrico, il rifacimento di pavimenti, intonaci, tinteggiature, si stima per un costo non inferiore ai € 20.000,00.

Quesito 10:

Come sopra già citato e specificamente nella parte grafica (vedi alleg.E3) la part. n. 447 in questione ha avuto un grande sconvolgimento, il fabbricato è stato demolito e

ampliato su particelle non oggetto di esproprio, tali corpi di fabbrica sono fusi fisicamente con il bene pignorato e non possono essere considerate autonome se non nel corpo di fabbrica posto ad ovest che è una parte a se stante, per cui la parte ampliata che è l'attuale cucina bagno e camera non possono essere inseriti in mappa ed accatastati, per i motivi sopra esposti.

Quesito 11:

Il bene oggetto di valutazione deriva da una minore consistenza e non è stato mai variato, agli atti del catasto è presente la planimetria redatta dal geom. Parsi Nello del 23/07/2001 la quale è tutt'ora valida, gli ampliamenti riscontrati da parte del C.T.U non sono stati aggiornati al catasto, in quanto parti di fabbricato eccedono la particella oggetto di pignoramento, che parti del fabbricato vanno a ricadere esternamente la particella n. 447 oggetto di valutazione lo dimostra il rilievo effettuato sull'intero fabbricato con l'ausilio di strumentazione GPS inserita nella mappa catastale. (*vedi alleg.E1E2*)

Quesito 12:

Per i motivi sopra esposti non si ritiene opportuno aggiornare al catasto l'immobile in quanto non è possibile avere i titoli abilitativi a sanare gli abusi edilizi.

Quesito 13:

Da indagine effettuata all'Ufficio tecnico del Comune di Soriano Nel Cimino l'immobile ricade in zona E1 (agricola normale) del vigente P.R.G. in cui per l'edificazione valgono le norme della Legge Regionale n. 8 del 17/03/2003 è inoltre vincolato ai sensi del Decreto legislativo 22.01.2004 n°. 42 , G.U. 24.02.2004 lettera c per la fascia di rispetto dal fosso.

Quesito 14:

Da indagine effettuata all'Ufficio tecnico del Comune di Soriano Nel Cimino in data 10/03/2015 è risultato che sull'immobile esiste (*vedi alleg.G*) una D.I.A. Denuncia inizio attività edilizia depositata presso il Comune di Soriano Nel Cimino in data 11/10/2006 prot. N. 17502 ove si andavano a realizzare solo opere interne cioè la realizzazione di un bagno (*vedi alleg.H*), nella stessa pratica edilizia il progettista asseverava che l'immobile era stato realizzato in data antecedente il 1963.

Lo stesso Sportello Unico per l'Edilizia con documento datato 31/03/2015 certificava che sullo stabile oggetto di valutazione non esistono atti depositati di pratiche edilizie, oltre alla D.I.A. di cui sopra.

Per cui alla luce dei fatti si può dedurre che il fabbricato era risalente agli anni 50 in quanto già riportato nella mappa catastale originaria (*vedi alleg.D*) per cui era stato edificato in data antecedente al 1967 e che in zona agricola non necessitava di titolo abilitativo

edilizio, tutto ciò è valido solo per il fabbricato originario cioè come riportato nell'elaborato grafico (*vedi alleg.E3E4*) e che tutta la parte realizzata in ampliamento è priva di autorizzazioni edilizie e non conforme alle norme urbanistiche in cui ricade il fabbricato rispetto al P.R.G..

In sintesi visto che l'immobile ricade in Zona E1 (agricola normale) del vigente P.R.G. in cui per l'edificazione valgono le norme della Legge Regionale n. 8 del 17/03/2003 ed è inoltre vincolato ai sensi del Decreto legislativo 22.01.2004 n°. 42 , G.U. 24.02.2004 lettera c per la fascia di rispetto dal fosso, non è possibile sanare le opere realizzate in difformità, ma bensì è solo possibile demolire le parti di fabbricato realizzate in maniera abusiva e ripristinare lo stato dei luoghi, come già esposto al quesito 9, demolire le opere in eccesso ed il ripristino dello stato originario, comporta un costo previsto di € 20.000,00 ed in considerazione che gli ampliamenti come sopra già detto vanno ad interessare particelle di terreno non pignorate anche essendo di proprietà dell'esecutata.

Quesito 15:

Per i motivi sopra esposti non è possibile né vantaggioso dividere il bene in più lotti.

Quesito 16:

L'immobile è stato pignorato per intero e la proprietà dell'esecutato è anch'essa per l'intero per cui non si è proceduto a dividerlo in lotti.

Quesito 17:

L'immobile risulta essere libero infatti è occupato dal proprietario debitore come si evince dal certificato di residenza.

Quesito 18:

L'immobile risulta essere occupato dal debitore ove ha la residenza.

Quesito 19:

L'immobile risulta essere occupato dal debitore ove ha la residenza.

Quesito 20:

Sul bene pignorato non esistono vincoli.

Quesito 21:

Il criterio di valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è di tipo sintetico comparativo, basato su indagini di valore di mercato per categorie di beni con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima e anche in riferimento alla banca dati dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

I valori medi di mercato nella zona vanno da un minimo di € 900,00/mq. lordo ad un massimo di € 1.300,00/mq. lordo.

Nella stima sintetica è stato tenuto presente della consistenza del bene, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, del grado delle finiture, della vetustà, di

dover ricorrere alla demolizione per i motivi sopra esposti ed in considerazione che le particelle limitrofe non sono oggetto di pignoramento.

Per queste motivazioni si è assunto un prezzo medio di mercato considerando solo la parte di fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico:

€ 1.100,00 al mq. riferito alla superficie lorda.

Facendo i dovuti conteggi:

superficie lorda mq. 103,00 X €1.000,00 = € 103.000,00

in considerazione che vi è un costo di abbattimento delle opere abusive e ripristino dello stato originario per un importo di € 20.000,00 avremo una valutazione a corpo a base d'asta pari a:

€103.000,00 - € 20.000,00 = € 83.000,00, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile è di **€ 83.000,00 diconsi Euro ottantatremila/00.**

Quesito 22:

Sul bene pignorato non esiste contratto di locazione.

Il Consulente tecnico d'ufficio, geometra Alessandro Fabbrizi, giura di aver fedelmente operato nelle operazioni assegnategli, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Valentano 15/04/2015.

Il CTU geom. Fabbrizi Alessandro