

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. 208/2016
BANCA DI VITERBO SOC. COOP./

C.T.U.: Geom. Fabbrizi Alessandro

Indice:

ALLEGATO A1 (*visura catastale aggiornata*)
ALLEGATO A2 (*pianta catastale*)
ALLEGATO A3 (*estratto di mappa attuale*)
ALLEGATO B (*atto notarile*)
ALLEGATO B1 (*atto notarile*)
ALLEGATO C (*richiesta CDU*)
ALLEGATO C1 (*richiesta CDU*)
ALLEGATO D (*1. verbale accesso*)
ALLEGATO D1 (*2. verbale accesso*)
ALLEGATO E (*planimetria generale*)
ALLEGATO E1 (*rilievo fabbricato A*)
ALLEGATO E2 (*rilievo fabbricato B*)
ALLEGATO F (*concessione edilizia capannone*)
ALLEGATO F (*fine lavori capannone*)
ALLEGATO F-G (*richiesta concessioni edilizie*)
ALLEGATO F (*voltura conc. edilizia capannone*)
ALLEGATO F1 (*progetto capannone*)
ALLEGATO G (*concessione edilizia in sanatoria*)
ALLEGATO G1 (*elaborato concessione in sanatoria*)
ALLEGATO H (*documentazione fotografica*)
ALLEGATO I (*visura camerale*)
ALLEGATO L (*preventivo lavori*)
ALLEGATO M (*visura contratto affitto*)
ALLEGATO M1 (*contratto affitto*)

Il Giudice dell'esecuzione,

letto l'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 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 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 egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 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 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) **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 del 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;**
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene** evidenziano 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;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato;** si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)**
- 23) **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 24) **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e**

- precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi espressamente il 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; 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**
- 26) **segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;**
- 27) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**
- 28) **invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 29) **depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;**
- 30) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 31) **predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;**
- 32) **alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);**
- 33) **provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;**
- 34) **alleghi alla relazione:**
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo GE da parte dell'esperto;
- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU; solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Maria Cristina Magaro'

PERIZIA DI STIMA

Quesito 1:

Vista la documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo della presente esecuzione imm.re prodotta dall'Avvocato _____ 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,)

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 _____ con sede in Viterbo in data 29/01/2007 registrato il 29/01/2007 rep. N. 470034 (**compravendita**) la _____ con sede in _____ acquistava da _____ nato _____ il _____ cod. fisc. _____ e _____ nata _____ il _____ cod. fisc. _____ l'intera proprietà degli immobili siti in Viterbo loc. La Vezza snc e precisamente fabbricato ad uso magazzino con annesso terreno ed altro fabbricato rurale; il fabbricato è censito al Catasto edilizio urbano del Comune di Viterbo al Fg. 80 particella 3 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 200 rendita € 867,65 loc. La Vezza snc; terreni così distinti: Comune di Viterbo Fg. 80 part. 3 di Ha 0.16.10 ente urbano, part. 4 di Ha 0.10.90 RD € 1,01 RA € 0,39, part. 74 Ha 0.25.00 RD € 0,65 RA € 0,13, part. 75 Ha 0.05.90 RD € 0,15 RA € 0,03 (vedi alleg. B).
- Con atto pubblico del _____ con sede in Orte (VT) del 09/05/1984 rep. N. 24765 registrato a Viterbo il 17/05/1984 al n. 449, _____ nato a _____ cod. fisc. _____ acquistava da _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____ e _____ nata _____ il _____ } cod. fisc. _____ i seguenti immobili nel Comune di Viterbo loc. La Vezza

snc al catasto terreni Fg. 80 part. 3 di Ha 0.16.10, part. 4 di Ha 0.10.90 part. 74 di Ha. 0.25.00 e part. 75 di Ha 0.05.90.

Il Notaio precisa che su detti terreni insiste progetto di capannone agricolo autorizzato dal Comune.

Tale atto è anche titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (*vedi alleg.B1*).

Quesito 4:

Sulla base dei documenti agli atti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Con atto notarile pubblico in data 6/12/2007 n. rep. 704/528 da parte del Notaio con sede in Viterbo avviene trasformazione di società da _____ . *cod. fiscale*

con sede in _____ a _____ . *cod. fiscale*
_____ con sede in _____, su immobili così distinti: al Catasto edilizio urbano del Comune di Viterbo al Fg. 80 particella 3 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 200 rendita € 867,65 loc. La Vezza snc; terreni così distinti: Comune di Viterbo Fg. 80 part. 3 di Ha 0.16.10 ente urbano, part. 4 di Ha 0.10.90 RD € 1,01 RA € 0,39, part. 74 Ha 0.25.00 RD € 0,65 RA € 0,13, part. 75 Ha 0.05.90 RD € 0,15 RA € 0.03.

Con atto notarile pubblico in data 11/01/2010 n. rep. 2317/1579 da parte del Notaio con sede in Viterbo ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, su immobili così distinti: al Catasto edilizio urbano del Comune di Viterbo al Fg. 80 particella 3 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 200 rendita € 867,65 loc. La Vezza snc; terreni così distinti: Comune di Viterbo Fg. 80 part. 3 di Ha 0.16.10 ente urbano, part. 4 di Ha 0.10.90 RD € 1,01 RA € 0,39, part. 74 Ha 0.25.00 RD € 0,65 RA € 0,13, part. 75 Ha 0.05.90 RD € 0,15 RA € 0.03 al creditore ipotecario Banca di Viterbo Credito Cooperativo - Società Cooperativa per azioni con sede in Viterbo *cod. fisc.* _____ per il diritto di proprietà contro il debitore ipotecario _____ *cod. fiscale* _____ ; con sede in Viterbo.

Con atto Giudiziario verbale di pignoramento di immobili in data 1/07/2016 n. rep. 1270 da parte Banca di Viterbo Credito Cooperativo - Società Cooperativa per azioni con sede in Viterbo *cod. fisc.* _____ :ontro _____ *cod. fiscale* _____ con sede in Viterbo, su immobili così distinti: al Catasto edilizio urbano del Comune di Viterbo al Fg. 80 particella 3 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 200 rendita € 867,65 loc. La Vezza snc; terreni così distinti: Comune di Viterbo Fg. 80 part. 3 di Ha 0.16.10 ente urbano, part. 4 di Ha

0.10.90 RD € 1,01 RA € 0,39, part. 74 Ha 0.25.00 RD € 0,65 RA € 0,13, part. 75 Ha 0.05.90 RD € 0,15 RA € 0.03.

Quesito 5:

Come sopra espletato al quesito n. 2 sono stati acquisiti mappa, visure e planimetria dell'immobile interessato (*vedi alleg.A1,A2,A3*), inoltre è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Viterbo in cui si evince che i terreni oggetto di stima distinti al Catasto terreni del Comune di Viterbo Fg. 80 part. 3, part. 4, part. 74 e part. 75 ricadono secondo il PRG in Zona agricola E, sottozona E3 e secondo il PTPR Piano paesistico regionale in zona vincolata dal punto di paesistico.

Quesito 6:

In risposta al quesito si produce visura camerale in quanto la proprietaria dei beni è _____ si evince che è all'attivo la " _____ " con sede in _____ Via _____ cap _____ (*vedi alleg.I*)

Quesito 7:

Il C.T.U. geom. Fabbrizi Alessandro con l'ausilio del custode Dott. Emanuele Ballerini il giorno 14/02/2017 si è recato sul luogo oggetto di perizia in Viterbo Loc. La Vezza snc, senza la possibilità di accedere in quanto la proprietà era chiusa con cancello e nessuno era presente per concedere l'accesso.

Successivamente in data 22/02/2017 sempre con l'ausilio del custode Dott. Emanuele Ballerini e alla presenza del _____

_____ " ha potuto visionare gli immobili, eseguire le dovute misurazioni redigere documentazione fotografica, compiere ricognizione dello stato dei luoghi, successivamente in data 9/05/2017 (*vedi alleg.D-D1*) senza l'ausilio del custode con la presenza del _____ si è di nuovo recato sul luogo oggetto di stima per ripetere altre misurazioni, in particolare nei sopralluoghi sono state prese le misure sui fabbricati e successivamente tali dati sono stati confrontati con i disegni allegati alle Concessioni edilizie rilasciate dal Comune. (*vedi alleg. E-E1-E2-F-F1-G-G1*)

L'immobile in questione è situato nel Comune di Viterbo Loc. La Vezza snc sulla Strada Teverina in zona rurale, è censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Viterbo al Fg. 80 particella 3 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 200 rendita € 867,65 loc. La Vezza snc e limitrofi terreni così distinti: Comune di Viterbo Fg. 80 part. 3 di Ha 0.16.10 ente urbano, part. 4 di Ha 0.10.90 RD € 1,01 RA € 0,39, part. 74 Ha 0.25.00 RD € 0,65 RA € 0,13, part. 75 Ha 0.05.90 RD € 0,15 RA € 0.03, trattasi di capannone di tipo agricolo destinato a magazzino e di altro piccolo fabbricato

anch'esso adibito a magazzino, entrambi i fabbricati sono ubicati al piano terra su area di pertinenza ad uso cortile, in pratica tutto il complesso è formato da un fabbricato prefabbricato di mq. 196 (*denominato fabbricato A*) e altra costruzione (*denominato fabbricato B*) di mq. 21 realizzata in muratura, attorno ai due stabili c'è un'area di corte pavimentata in cls, tale area è racchiusa da cancello in ferro, oltre al cortile esterno dove sorgono i due fabbricati ricadenti nella particella n. 3 (ente urbano) vi è altra area a verde in pratica le part. n. 4, n. 74, n. 75, tale area agricola è attualmente incolta ed in stato di abbandono.

Tutto il complesso immobiliare è facilmente raggiungibile dalla strada statale Teverina in quanto dista circa 100 metri dalla stessa. (*vedi alleg.E*)

Il fondo in pratica è collegato alla strada statale da passo carraio di larghezza 5 m. circa bitumato, in sintesi la strada che connette la Teverina agli immobili non è altro che una servitù perpetua di passo carraio che insiste sulla particella n. 2 come citato nell'atto Notarile del Dott. (*vedi alleg.B*)

Il Fabbricato denominato A è un capannone prefabbricato adibito a deposito è stato realizzato con elementi prefabbricati con struttura in metallo (pilastri e travi) e tamponatura in elementi cementizi, il tetto è realizzato con pannelli in fibra di amianto (non deteriorati, il pavimento è in battuta di cemento, è dotato di due porte di accesso carraie in ferro, inoltre è provvisto di due ampie finestre, la superficie utile è di mq. 196 l'altezza interna netta è di ml. 4, lo stato di conservazione è buono anche in considerazione della vetustà del fabbricato e dei materiali utilizzati. (*vedi alleg.H*)

Il Fabbricato denominato B è un piccolo magazzino di mq. 21 destinato a deposito, è stato realizzato in muratura di blocchi di tufo e tetto in travi di ferro e latero cemento, la porta di accesso e le finestre costituite in ferro, la pavimentazione è fatta di piastrelle, le pareti sono intonacate e pitturate, lo stato di conservazione è mediocre in considerazione della vetustà del fabbricato e dei materiali utilizzati, gli immobili sono serviti dalle rete elettrica da quella idrica comunale, ma non sono allacciati alla rete fognaria, bensì esiste fossa tipo imhoff con Concessione edilizia n. 184/83 n. 19607 rilasciata in data 14/01/1984 prat. edilizia n. 184/83. (*vedi alleg.F-H*)

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:

Dalle informazioni desunte dai titoli di provenienza, in relazione allo stato attuale dei luoghi, da quello che si desume nei documenti catastali attuali si può dire che vi è corrispondenza dei dati in quanto si evincono i seguenti dati: al Catasto edilizio urbano del Comune di Viterbo al Fg. 80 particella 3 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 200 rendita € 867,65 loc. La Vezza snc; terreni così distinti: Comune di Viterbo Fg. 80 part. 3 di Ha 0.16.10 ente urbano, part. 4 di Ha 0.10.90 RD € 1,01 RA € 0,39, part. 74 Ha 0.25.00 RD € 0,65 RA € 0,13, part. 75 Ha 0.05.90 RD € 0,15 RA € 0.03.

Quesito 10:

Come sopra già citato gli immobili oggetto di stima sono bene identificati non hanno e non includono porzioni aliene, parti comuni e cespiti non pignorati e che gli stesi non necessitano di frazionamenti o altre operazioni.

Quesito 11:

I beni oggetto di stima derivano da una consistenza, la quale non ha subito variazioni.

Quesito 12:

Per quanto riguarda l'accatastamento i due fabbricati risultano censiti sia al catasto terreni che fabbricati, per la precisione i due immobili sono inseriti correttamente in mappa per cui da questo punto di vista non occorre alcuna operazione di rettifica, ma al catasto fabbricati non sono risultano correttamente inseriti.

A parere del CTU e anche a seguito di consultazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio (ex catasto) è opportuno aggiornare il catasto edilizio urbano facendo una nuova scheda catastale (DOCFA) in cui si censiranno i due fabbricati con disegnata la corte e allo stesso tempo si andranno a calcolare le nuove rendite catastali secondo l'effettiva superficie dei due manufatti, la superficie netta di 200 mq. come riporta la visura catastale va sostituita con le superfici reali di 196 mq. per il capannone e 21 mq. per il fabbricato più piccolo, tale variazione è appropriata effettuarla in sede di assegnazione da parte del Giudice, dando incarico unico a tecnico professionista anche in considerazione che gli immobili necessitano della redazione di pratiche edilizie come sotto esposto al quesito 14 e 15.

Il costo dell'operazione di variazione catastale presumibilmente è di € 500,00 più IVA e tributi catastali e va affidata con incarico professionale.

Quesito 13:

L'utilizzazione dell'immobile è di tipo non residenziale ma bensì di deposito ad uso agricolo per entrambi i fabbricati, visto che gli immobili ricadono secondo il P.R.G. in

zona agricola E3 e di conseguenza sono stati edificati con tale destinazione d'uso, per cui rispettano la normativa.

Quesito 14:

Da indagine effettuata all'Ufficio tecnico del Comune di Viterbo in data 2/03/2017 sono stati richiesti i titoli abilitativi edilizi di entrambi i fabbricati (*vedi alleg.F-G*) in data 15/03/2017 il Comune di Viterbo ha prodotto copie delle concessioni edilizie e dei progetti relativi alle due costruzioni (*vedi alleg.F-G e F1-G1*).

In pratica il fabbricato destinato a capannone denominato A è stato realizzato con Concessione edilizia n. 184/83 n. 19607 rilasciata in data 14/01/1984 prat. edilizia n. 184/83 ai :

La documentazione relativa alla Concessione Edilizia è allegata alla presente perizia con relativo disegno di progetto,

Successivamente in forza alla compravendita da parte del sig. _____ come riportata nell'atto notarile del Dott. (_____ stesso) chiede al Comune di Viterbo la voltura della Concessione Edilizia n. 184/83 n. 19607 rilasciata in data 14/01/1984 prat. edilizia n. 184/83, la quale viene concessa con i seguenti estremi: Concessione Edilizia n. 167/84 pratica n. 720/84 in data 1/12/1984, lo stesso _____ titolare del titolo abilitativo di cui sopra comunica al Comune di Viterbo ufficio urbanistica il fine lavori in data 9/03/89 prot. n. 1233 del 20/03/1989, con tale comunicazione si richiedeva il certificato di agibilità, ma tale atto non è stato rilasciato dal Comune.

Per il fabbricato denominato B è stata prodotta dal Comune di Viterbo copia della Concessione edilizia in sanatoria e relativo elaborato grafico, precisamente la n. 1951/786/98 n. prog. 0407684708 prat. n. 786 del 28/05/1998 a seguito della domanda di condono edilizio inoltrata il 25/03/1986 prot. n. 6288/1 da parte del sig.

per la realizzazione di magazzino agricolo in loc. La vezza (*vedi alleg.G-G1*).

Agli atti del Comune, su tale manufatto non esiste certificato di agibilità.

In definitiva i fabbricati in linea di massima sono conformi per quanto riguarda i titoli abilitativi visto che ad entrambi sono state rilasciate la relativa Concessione edilizia e Concessione edilizia in sanatoria, però vi è una precisazione da fare, per quanto riguarda il fabbricato denominato B assentito con Concessione edilizia in sanatoria n. 1951/786/98 n. prog. 0407684708 prat. n. 786 del 28/05/1998 per la realizzazione di magazzino agricolo in loc. La Vezza, lo stesso è conforme in tutte le sue parti, sia nelle superfici, nelle altezze e nelle aperture, ma vanno abbattute e rimosse la tettoia in legno ed il bagno in quanto sono corpi aggiunti non più sanabili, tali manufatti sono stati

realizzati successivamente alla data del rilascio della Concessione in Sanatoria, dal sopralluogo si è constatato che sono corpi di fabbrica molto precari e facilmente rimovibili. (vedi alleg.E2)

Per quanto riguarda il fabbricato denominato A cioè il capannone agricolo realizzato con Concessione edilizia n. 184/83 n. 19607 rilasciata in data 14/01/1984 prat. edilizia n. 184/83 ai _____ e _____ e successiva Concessione Edilizia n. 167/84 pratica n. 720/84 in data 1/12/1984 rilasciata a _____, si denotano piccole difformità facilmente sanabili consistenti nei seguenti elementi:

- *difformità delle finestre, tra il progetto approvato e lo stato attuale, opera sanabile; (vedi alleg.E1)*
- *differenza di altezza in gronda tra l'elaborato grafico e lo stato dei luoghi, tale difformità si può ripristinare con costruzione di marciapiede in modo da ridurre l'altezza esterna in gronda e riportare la quota come dichiarata in progetto; (vedi alleg.E1)*
- *abbattimento e rimozione delle tramezzature dell'ufficio interno. (vedi alleg.E1)*

Quesito 15:

Viste le piccole difformità rilevate sui fabbricati, in considerazione che non si possono aprire procedure di sanatoria in quanto sui beni in oggetto i crediti occorsi sono avvenuti in data posteriore alla Legge 47/85, infatti il comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85 recita: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"; per cui visto che la quasi totalità delle opere difformi sono facilmente rimovibili si provvederà alla demolizione.

Ad esclusione della difformità rilevata sulle finestre del capannone questa è sanabile in base al DPR 380/01 con comunicazione di CILA in Sanatoria, con un costo dell'oblazione di € 1.000,00.

Come sopra detto le difformità sono facilmente rimovibili in quanto realizzate in maniera precaria e sono: la tettoia ed il bagno costruiti in aderenza al fabbricato denominato B, le tramezzature per realizzazione di stanza adibita ad ufficio all'interno del capannone, inoltre deve essere ripristinata l'altezza in gronda tramite formazione di marciapiede esterno al capannone.

Esaminando i costi si può dedurre che per abbattere la tettoia esterna ed il bagno esterno aderenti al fabbricato B e trasporto a discarica dei materiali di risulta si avrà un costo previsto di € 1.000,00

Inoltre si dovrà smontare piccolo prefabbricato in lamiera e smaltimento di piscina gonfiabile appoggiati a terra in prossimità del fabbricato B, per un costo presunto pari a € 500,00.

Ripristino dell'altezza in gronda del capannone fabbricato A previa costruzione di marciapiede esterno di altezza pari a cm. 40, costo previsto pari a € 2.191,33 (esclusa IVA) in base al computo metrico redatto riferito al prezzario vigente della Regione Lazio. *(vedi alleg.L)*

Inoltre si prevede di dover affrontare degli adempimenti tecnici da affidare a professionista che riguardano pratica urbanistica per ripristino altezza esterna al capannone e CILA in sanatoria da inoltrare al Comune costo previsto pari a € 1.500,00 oltre IVA per legge, richiesta e rilascio da parte del libero professionista di certificati di agibilità di entrambi i fabbricati € 500,00 oltre IVA per legge.

In sintesi complessivamente i costi per il ripristino dei luoghi ammontano a € 7.191.33 IVA esclusa.

Quesito 16:

I beni pignorati non sono gravati da uso civico, livello od altro ed il diritto del debitore è sulla proprietà.

Quesito 17:

I beni pignorati non sono gravati da spese di gestione o di manutenzione e che gli stessi non ricadono in condominio o consorzio.

Quesito 18:

I beni oggetto di stima fanno parte di un unico lotto e non risulta idoneo ne vantaggioso frazionare allo scopo di creare più unità.

Quesito 19:

I beni oggetto di stima sono pignorati in maniera globale e non in parte, il debitore ha un diritto di proprietà di 100/100 su ogni singolo immobile.

Quesito 20:

Da verifica presso l'Agenzia delle entrate di Viterbo sugli immobili in questione risultava un contratto di locazione n. _____ stipulato in data 01/10/2010 e registrato il 4/10/2010 ora estinto.

Risulta invece attivo il contratto n. _____ stipulato in data 9/06/2008 e registrato in data 8/07/2008 con scadenza il 14/06/2020 e riguarda parte della superficie del capannone denominato A come si evince nel contratto di affitto. *(vedi alleg.M-M1)*

A supporto di ciò viene anche riportato nel verbale redatto dal custode in data 22/02/2017, su detto verbale si riporta che in quella data è comparsa

quale

conduttrice solo di parte del capannone.

In forza di tale contratto di affitto tra la

che aveva validità dal 15/06/2008 al 15/06/2014 con previsione di rinnovo tacito alla scadenza ad oggi il contratto è ancora in forza infatti scade il 14/06/2020 ciò lo ribadisce anche il fatto che

versa il canone di affitto e come si evince nel verbale di accesso la società conduttrice dovrà versare la somma dovuta per effetto della procedura in corso su conto corrente della procedura stessa.

Quesito 21:

I beni oggetto di perizia non sono di tipo residenziali ma depositi agricoli, l'immobile è occupato da società esterna come sopra riportato con contratto di locazione per un canone pari a € 7.200,00 da versare in due soluzioni di € 3.600,00 semestrali.

Quesito 22:

Come sopra già detto trattasi di beni non abitabili ma depositi agricoli e che gli stessi non sono occupati a scopo residenziale.

Quesito 23:

I beni pignorati ricadono secondo il PTPR Piano paesistico regionale in zona vincolata dal punto di vista paesistico, ma non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né oneri di natura condominiale né diritti demaniali usi civici od altro.

Quesito 24:

Il criterio di valutazione degli immobili 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, dei dati estrapolati dal sito aste giudiziarie, in riferimento ai valori dichiarati negli atti pubblici.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato A il capannone agricolo i valori medi di mercato nella zona vanno da un minimo di € 300,00/mq. lordo ad un massimo di € 600,00/mq. lordo.

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

Per queste motivazioni si è assunto un prezzo medio di mercato di:

€ 450,00 al mq. riferito alla superficie lorda.

Facendo i dovuti conteggi:

superficie lorda mq. 200,00 X € 450,00 = € 90.000,00

Per quanto riguarda il fabbricato denominato B piccolo fabbricato adibito a magazzino agricolo i valori medi di mercato nella zona vanno da un minimo di € 300,00/mq. lordo ad un massimo di € 600,00/mq. lordo.

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

Per queste motivazioni si è assunto un prezzo medio di mercato di:

€ 300,00 al mq. riferito alla superficie lorda.

Facendo i dovuti conteggi:

superficie lorda mq. 27,00 X € 300,00 = € 8.100,00.

Per quanto riguarda i terreni limitrofi pari ad una superficie di mq. 5.790 in considerazione della situazione allo stato attuale in cui versano gli stessi e che sono in stato di abbandono ed incolti si può assumere un valore a corpo di € 5.000,00.

Facendo la sommatoria di tutti i singoli immobili avremo un valore complessivo dell'intero lotto pari a € 103.100,00, in considerazione che vi è un costo pari a € 7.191,33 (riguardante il ripristino dello stato dei luoghi, l'oblazione da versare, le spese tecniche per inoltro delle pratiche urbanistiche al Comune e presso il catasto per variazione catastale), si può stimare che il valore finale dell'intero compendio al netto delle detrazioni dei costi è di:

€ 103.100,00 - € 7.191,33 = € 95.908,67, per cui il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima a corpo è di **€ 95.908,67 diconsi Euro novantacinquemilanovecentootto/67.**

Quesito 25:

Per la valutazione degli immobili oggetto di esecuzione lo scrivente ha optato nella stima di tipo sintetico comparativa, basata su indagini di valore di mercato per categorie di beni con caratteristiche similari, in funzione all'andamento dei prezzi di mercato, e dello specifico valore intrinseco dei beni in oggetto, anche in riferimento alla banca dati dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio, dei dati estrapolati dal sito aste giudiziarie, in riferimento ai valori dichiarati negli atti pubblici.

Quesito 26:

Al momento attuale l'immobile è gravato da contratto di locazione, ipotizzo che il canone sia adeguato e che la valutazione degli immobili sopra descritta è stata redatta determinando un valore come se il bene fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

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 14/07/2017

Il CTU geom. Fabbrizi Alessandro