

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

---

## **Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare N°183/2015

**Banca Credito Cooperativo di Barbarano Romano**

Contro

Custode: dott. Puri Giancarlo

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Udienza del 15//05/2017

G.E. dott.ssa MARIA CARMELA MAGARO'

## **Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n°183/2015 promossa da BANCA DI Credito Cooperativo di Barbarano Romano contro

;

- che il G.E. nell'udienza del 0505/2016 ha nominato il sottoscritto Luca Belli, geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1186 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e il dott. Giancarlo Puri, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il bene pignorato;

- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida 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 ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che 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 (tompanatura 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; allegghi, 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**

- 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](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*
- 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) **allegghi** 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) **allegghi** 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;

## **OPERAZIONI PRELIMINARI**

*(risposta ai quesiti 1-2-5-8-19)*

Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il sottoscritto, in data 05/10/2016, insieme al Custode nominato, ha dato inizio alle operazioni peritali con accesso sul luogo effettuando una ricognizione, identificazione e rilevazione dei beni facenti parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento, effettuando anche un rilievo metrico e fotografico. Sono state effettuate inoltre visure e tutte le ricerche urbanistiche, catastali ed ipotecarie, oltre alle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per la ricerca di eventuali contratti di locazioni e comodati d'uso, il tutto al fine di ottenere tutti i dati necessari per la valutazione del cespite in oggetto e rispondere ai quesiti posti dal G.E.

### **BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO**

- a) immobile di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_, nudo proprietario, e \_\_\_\_\_, usufruttuaria, sito nel Comune di Villa San Giovanni In Toscana, via Trieste n. 52, e precisamente : abitazione sviluppata ai piani terra e primo della consistenza catastale di vani 3, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni In Toscana al Foglio 3 particella 452 sub 1 cat. A/5 cl 4 vani 3 R.C. € 154,94;;
- b) immobile di esclusiva proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, sito nel Comune di Villa San Giovanni In Toscana, via Trieste n. 50, e precisamente : abitazione sviluppata ai piani terra e primo della consistenza catastale di vani 3, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni In Toscana al Foglio 3 particella 453 sub 3 cat. A/5 cl 4 vani 3 R.C. € 154,94;;

### **VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE- E CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Il sottoscritto CTU ha verificato i documenti depositati dal creditore precedente e analizzato quelli ritirati presso i competenti uffici, constatando la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento

### **SITUAZIONE PATRIMONIALE E LOCATIVA DEI SOGGETTI ESECUTATI**

*(risposta al quesito n.6-20-21-22-26)*

Il sig. \_\_\_\_\_ è coniugato in regime di separazione legale dei beni.

La sig.ra \_\_\_\_\_ è vedova.

L'immobile è occupato dal sig. \_\_\_\_\_ e dalla coniuge con figlio minore (figlio della coniuge).

Non risultano in essere contratti di locazione o comodati d'uso.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

*(risposta al quesito n. 7-16-23)*

Oggetto della presente relazione è un cespite immobiliare che comprende due unità immobiliari site in Comune di Villa San Giovanni in Toscana e costituito da due abitazioni di seguito descritte e raggiungibili da via Trieste civici 50 e 52. Non si riscontra la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, o altro per i suddetti immobili, né si riscontrano gravami da censo, livello e usi civici se non il vincolo paesaggistico in quanto all'interno del perimetro del Centro Storico .

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato trattasi in realtà di due appartamenti del tutto diversi da quanto si evince dalle schede planimetriche catastali in atti e prelevate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

Di fatto le due unità sono state oggetto di interventi edilizi che hanno comportato una trasformazione delle stesse. Si descrive di seguito lo stato dei luoghi e successivamente, nel capitolo dedicato alla conformità edilizia e in quello relativo alla conformità catastale verranno analizzati gli aspetti urbanistici e catastali.

Dal civico 52 di viale Trieste, mediante una rampa di scale in muratura (con piccolo ripostiglio), si accede all'abitazione posta al piano primo, composta da ingresso, cucina, sala, due camere da letto, uno stanzino, due bagni, ripostiglio e balcone su via Trieste, per una superficie calpestabile di mq 93 circa, oltre al balcone di mq 9,50 circa e ripostiglio al piano terra di mq 1,30 circa.

L'abitazione è in normali condizioni di manutenzione, i pavimenti sono in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, le finestre in alluminio e doppio vetro, con persiane in alluminio. Il riscaldamento è garantito da caldaia a metano e dal termocamino presente in cucina. Presente l'impianto idrico ed elettrico.

L'appartamento risulta occupato dal sig. \_\_\_\_\_ e dalla moglie con figlio minore (della moglie).

Dal civico 50 si accede invece direttamente all'alloggio al piano terra, costituito da una zona giorno con tinello, bagno, angolo cucina, e da una zona notte costituita dalla camera da letto, il tutto per una superficie utile di mq 41 circa. Il pavimento è in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il portoncino di ingresso è in legno, le finestre sono in legno e vetro singolo con persiane in legno. È presente l'impianto idrico, sanitario, mentre non c'è l'impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico andrebbe verificato relativamente alla sua sicurezza. Complessivamente l'alloggio è in mediocre stato di conservazione.

L'alloggio risulta non occupato.

Non si riscontra l'esistenza di contratti di affitto e/p comodati d'uso registrati per le due abitazioni.

Per la determinazione della superficie commerciale si procede ad effettuare un calcolo sulla base della superficie utile calpestabile, al netto delle murature portanti e perimetrali sia della superficie residenziale che della superficie non residenziale. Alla superficie così calcolata verranno applicati i coefficienti correttivi affinché si possa giungere alla superficie commerciale.

Al fine di poter comparare il valore al mq commerciale espresso secondo il DPR 138/98 si procede anche alla determinazione della superficie commerciale con il metodo di cui al suddetto DPR 138/98 allegato C

Di seguito si riportano i risultati derivanti dai due metodi, per ogni unità immobiliare.

### **Appartamento al piano primo di via Trieste 50**

*Calcolo della superficie commerciale (superficie utile al netto dei muri perimetrali e portanti):*

*Superficie calpestabile : mq 93 circa oltre balcone di mq 9,50 e ripostiglio al p.t. di mq 1,30.*

*Calcolo della superficie commerciale (secondo il criterio del DPR 138/98 all. C):*

DESCRIZIONE	MQ	COEFF. CORRETTIVO	MQC
A) Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	121	100%	121,00
B) Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (ripostiglio al p.t.)	1,30	50%	0,65
C) Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità			
Portici e balconi Fino a 25 mq	9,50	30%	2,85
Totale mqc			124,50

**Appartamento al piano terra di via Trieste 50**

*Calcolo della superficie commerciale (superficie utile al netto dei muri perimetrali e portanti):*

*Superficie calpestabile : mq 41 circa .*

*Calcolo della superficie commerciale (secondo il criterio del DPR 138/98 all. C):*

DESCRIZIONE	MQ	COEFF. CORRETTIVO	MQC
A) Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	53	100%	53,00
B) Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (ripostiglio al p.t.)	0	-	0
C) Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità	0	-	0
Portici e balconi Fino a 25 mq	0	-	0
Totale mqc			53,00

## CRONISTORIA DEGLI ATTI – PROVENIENZA

*(risposta al quesito n.3)*

Come risulta anche dal certificato notarile in atti gli immobili di cui sopra e precisamente :

1. immobile di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ , nudo proprietario, e \_\_\_\_\_ , usufruttuaria, sito nel Comune di Villa San Giovanni In Toscana, via Trieste n. 52, e precisamente : abitazione sviluppata ai piani terra e primo della consistenza catastale di vani 3, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni In Toscana al Foglio 3 particella 452 sub 1 cat. A/5 cl 4 vani 3 R.C. € 154,94;;
2. immobile di esclusiva proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ , sito nel Comune di Villa San Giovanni In Toscana, via Trieste n. 50, e precisamente : abitazione sviluppata ai piani terra e primo della consistenza catastale di vani 3, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni In Toscana al Foglio 3 particella 453 sub 3 cat. A/5 cl 4 vani 3 R.C. € 154,94;

Risulta avere la seguente storia ipocatastale:

- Immobile di cui al punto 1) :

alla sig.ra \_\_\_\_\_ per i diritti di usufrutto, ed al sig. \_\_\_\_\_ per i diritti di nuda proprietà , in forza della successione in morte del rispettivo coniuge e padre signor \_\_\_\_\_ , nato a Villa San Giovanni in Toscana il 27/04/1941 e deceduto il 19/12/2000, denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 29/03/2001 n. 61 vol. 1140 trascritta a Viterbo il 6/3/2004 al n. 2390 di formalità, devoluta per testamento registrato a Viterbo il 12/02/2001 al n. 612. Con Atto a rogito Notaio Fabio Orlandi del 25/6/2015 rep. 10220 risulta trascritta a favore dei sig.ri \_\_\_\_\_ accettazione tacita della suddetta eredità con formalità del 7/7/2015 r.p. 6525 r.g. 8492, avente oggetto immobili nel comune di Blera ricompresi nell'atto ereditario.

- Immobile di cui al punto 2) :

alla sig.ra \_\_\_\_\_ , coniugata in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di acquisto a rogito del notaio Giorgio Imperato di Vetralla del 19/7/1995 rep. 7608 trascritto a Viterbo il 4/8/1995 al n. 7493 di formalità.

## CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Immobile di cui al punto 1)

Al sig. \_\_\_\_\_ (n. Villa San Giovanni In Toscana il 27/4/41), coniugato in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di acquisto a rogito del notaio Giorgio Imperato di Vetralla del 9/7/95 rep. 7607 trascritto a Viterbo il 4/8/95 al n. 7492 di formalità;

Ai sig.ri \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà e \_\_\_\_\_ per l'usufrutto in forza di successione in morte del rispettivo coniuge e padre \_\_\_\_\_ , nato a Villa San Giovanni in Toscana il 27/04/1941 e deceduto il 19/12/2000, denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 29/03/2001 n. 61 vol. 1140 trascritta a Viterbo il 6/3/2004 al n. 2390 di formalità, devoluta per testamento registrato a Viterbo il

12/02/2001 al n. 612. (accettazione tacita trascritta con formalità del 7/7/2015 r.p. 6252 r.g. 8492 Atto a rogito Notaio Fabio Orlandi del 25/6/2015 rep. 10220)

- Immobile di cui al punto 2) :

Alla sig.ra \_\_\_\_\_, coniugata in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di acquisto a rogito del notaio Giorgio Imparato di Vetralla del 19/7/1995 rep. 7608 trascritto a Viterbo il 4/8/1995 al n. 7493 di formalità

TITOLO DI PROVENIENZA OLTRE IL VENTENNIO

Per l'immobile di cui al precedente p.to 2, (Fg. 3 p.lla 453/3): atto notaio Togandi del 09/07/1984 registrato a Viterbo al n.g. 8048 e al r.p. 6967 in data 12/07/1984 (*vedasi nota di trascrizione allegata*);

### **SITUAZIONE URBANISTICA** (Destinazione, concessioni edilizie, difformità)

*(risposta al quesito n. 13-14-15)*

#### **Premessa**

Il sottoscritto, effettuate le dovute ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni In Tuscia, ha riscontrato l'inesistenza di documentazione urbanistica relativa agli immobili sopra descritti.

Gli immobili hanno origine risalente ad epoca anteriore il 1939, data con la quale gli stessi vengono censiti presso l'ufficio del Catasto di Viterbo e si trovano all'interno del perimetro del Centro Storico.

Come accennato nel capitolo relativo alla descrizione dei beni oggetto della presente procedura si riscontrato difformità edilizie, sulla base degli elementi a disposizione del sottoscritto, ovvero le planimetrie catastali delle due unità immobiliari e la descrizione con dichiarazioni presenti negli atti di compravendita.

Le due unità immobiliari sono state oggetto di una ristrutturazione che ha comportato la fusione al piano primo delle stesse, e frazionamento con le porzioni al piano terra. L'abitazione al piano primo ha subito anche una diversa distribuzione degli spazi interni, con unico accesso dalla rampa di scale al civico 52 di via Trieste. L'altra scala ( vedasi planimetria catastale in atti) è stata eliminata. Tale situazione, per quanto dichiarato negli atti di provenienza, è stata eseguita post anno 1995. Vi è inoltre un balcone la cui consistenza non è presente sulle schede catastali. La realizzazione di detta opera, secondo quanto riferito dal sig \_\_\_\_\_, risale ad epoca antecedente il 1967. Il sottoscritto non può avvalorare né smentire tale affermazione.

Relativamente al piano terra si può constatare un frazionamento con le unità immobiliari sovrastanti ed una fusione delle parti rimanenti mediante un passaggio nel sottoscala, elemento questo che divideva le due unità .

L'esecuzione di tali opere necessitavano di autorizzazioni edilizie e pertanto si possono considerare abusive.

E' possibile sanare tale situazione mediante una SCIA a Sanatoria, con il presupposto però che il compendio immobiliare venga acquistato unicamente da un acquirente, in quanto le due unità immobiliari sono intestate agli esecutati con diritti reali differenti. Ciò comporta necessariamente la vendita come unico lotto.

Il costo per tale operazione è pari a circa 5.000 euro

## **SITUAZIONE CATASTALE**

### **(risposta ai quesiti 9-10-11-12)**

I beni oggetto di procedura esecutiva sono censiti in catasto (fabbricati) come segue:

- 1) Immobile di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_, nudo proprietario, e \_\_\_\_\_, usufruttuaria, sito nel Comune di Villa San Giovanni In Toscana, via Trieste n. 52, e precisamente: abitazione sviluppata ai piani terra e primo della consistenza catastale di vani 3, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni In Toscana al Foglio 3 particella 452 sub 1 cat. A/5 cl 4 vani 3 R.C. € 154,94;
- 2) Immobile di esclusiva proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, sito nel Comune di Villa San Giovanni In Toscana, via Trieste n. 50, e precisamente: abitazione sviluppata ai piani terra e primo della consistenza catastale di vani 3, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni In Toscana al Foglio 3 particella 453 sub 3 cat. A/5 cl 4 vani 3 R.C. € 154,94;

L'analisi tra lo stato attuali dei luoghi e le schede catastali prelevate presso l'Agenza delle Entrate di Viterbo hanno evidenziato la difformità delle schede catastali rispetto allo stato dei luoghi.

Non è possibile attualmente procedere alla regolarizzazione della situazione catastale in quanto le due unità hanno intestatari differenti con differenti diritti sulle stesse. Sarà invece possibile se la vendita del compendio verrà fatta come unico lotto. il costo dell'operazione catastale è pari a circa € 700,00.

## **GRAVAMI**

### **(risposta al quesito n.4)**

Sui beni oggetto di procedura esecutiva gravano le seguenti formalità:

- IPOTECA volontaria iscritta a Viterbo il 11/12/2008 al n. 3926 r.p. per € 240.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano soc. Cooperativa, a garanzia del mutuo di € 120.000,00 concesso con atto notaio Giorgio Imparato di Vetralla del 5/12/2008 rep. 54776.
- ATTO GIUDIZIARIO del 9/7/2015 (PIGNORAMENTO) r.p. 7299 r.g. 9600 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano soc. Cooperativa contro \_\_\_\_\_ per il diritto di nuda proprietà sull'immobile censito al foglio 3 del Comune di Villa San Giovanni In Toscana, p.lla 452 sub 1 e contro \_\_\_\_\_ per il diritto di usufrutto sull'immobile censito al foglio 3 del Comune di Villa San Giovanni In Toscana, p.lla 452 sub 1 e per l'intera proprietà sull'immobile censito al foglio 3 del Comune di Villa San Giovanni In Toscana, p.lla 453 sub 3.

## VALUTAZIONE

**(risposta al quesito n.18-24-25)**

Al fine di procedere alla valutazione del compendio in oggetto, e stimare il più probabile valore di mercato (...il Valore di Mercato (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione...) il sottoscritto CTU ha provveduto ad analizzare , attraverso indagini di mercato per beni simili , i dati forniti dalla banca dati dell'OMI (Agenzia delle Entrate) , da agenzie immobiliari, e aste giudiziarie, oltre alla valutazione di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci relativi ai beni stessi. Il criterio di stima è quindi quello per comparazione con beni simili.

Per quanto sopra esposto, si è potuto definire un valore di mercato pari ad euro 650,00 al mq per l'appartamento al piano primo e di euro 500 al mq per quello al piano terra (considerando il valore al mq commerciale secondo il dpr 138/98 All. C).

## FORMAZIONE DEI LOTTI E VALORE DI MERCATO

### LOTTO UNICO

Come detto precedentemente la vendita del bene è possibile soltanto come unico lotto, al fine di rendere possibile le operazioni urbanistico-catastali necessarie per la regolarizzazione del bene.

- Appartamento in Comune di Villa San Giovanni In Toscana con accesso da via Trieste n. 52, composto da ripostiglio e scale al piano terra, ingresso, cucina, sala, due camere da letto, uno stanzino, due bagni, ripostiglio e balcone su via Trieste, al piano primo, per una superficie calpestabile di mq 93 circa, oltre al balcone di mq 9,50 circa.
- Appartamento in Comune di Villa San Giovanni In Toscana con accesso da via Trieste n. 50 , piano terra, costituito da una zona giorno con tinello, bagno, angolo cucina , e da una zona notte costituita dalla camera da letto, il tutto per una superficie utile di mq 41 circa.

Il compendio è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni In Toscana al Foglio 3 particella 453 sub 3 cat. A/5 cl 4 vani 3 R.C. € 154,94 intestato alla sig.ra (piena proprietà) e particella 452 sub 1 cat. A/5 cl 4 vani 3 R.C. € 154,94 intestato al sig. (nudo proprietario) e alla sig.ra (usufruttuaria) .

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE :

Appartamento al piano terra :

superficie commerciale mq 53 x €/mqc 500 = € 26.500,00

Appartamento al piano primo:

superficie commerciale mq 124,50 x €/mqc 650 = € 80.925,00

**Valore tot. Compendio Immobiliare : € 107.425,00**

**Costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale : € 5.700,00 circa**

**Valore al netto dei costi per la regolarizzazione €101.725,00 (arrotondato a €102.000,00)**

Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- Documentazione ipocatastale
- Documentazione fotografica
- Titoli di provenienza
- Quadro sinottico
- Elaborato grafico dello stato attuale
- Indagini di mercato
- Relazione notarile
- Atto di pignoramento

Viterbo li 09/05/2017

Il C.T.U (Geom. Luca Belli)