

COPIA

# TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzione Immobiliari

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA: n. 373/2012 R.G.E.

MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.l. C/ [REDACTED]

C.T.U. Angelo Ginanneschi geometra



## **OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINE TECNICHE.**

A seguito di contatti telefonici presi prioritariamente con le parti interessate, è stato concordato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno lunedì 9 dicembre 2013 alle ore 10,00 presso l'immobile interessato.

Dopo avere richiesto la documentazione ritenuta utile presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, dove è depositato l'atto di acquisto del bene esecutato, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello e dopo avere eseguito il sopralluogo sui luoghi ed immobile interessato, rimetto la presente relazione di stima con allegata la seguente documentazione:

- All. 1)- Verbale di avvio delle operazioni Peritali;
- All. 2)- Documentazione fotografica;
- All. 3)- Certificato notarile (documento già in atti e depositato presso il Tribunale);
- All. 4)- Atto notarile di compravendita del bene esecutato;
- All. 5)- Documentazione catastale esistente presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo;
- All. 6)- Quadro sinottico dei singoli lotti;
- All. 7)- Corrispondenza;
- All. 8)- Nota spese e competenza;
- All. 9)- CD con perizia e relativi allegati.

**QUESITO 1****VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° COMMA C.P.C.****Preliminare accertamento della validità del pignoramento.**

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente accertava la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento a favore della MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.l. con sede legale in Milano, Foro Bonaparte n. 70, C.F. ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 03622620965, in relazione alla conformità dei beni pignorati, dei dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) e dei diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cod. proc. civ.) rilevando quanto di seguito viene riportato.

**Provenienza ventennale.**

Dal Certificato Notarile (All. 3) redatto ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. dal Notaio Dott. Carlo Biotti in data 08.02.2013, si è potuto evincere che sia la documentazione catastale che i certificati dell'iscrizione e trascrizioni relativi all'immobile interessato, coprono interamente il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Ante ventennio, la porzione immobiliare in oggetto risultava in nuda proprietà a [redacted] nata a [redacted] (VT) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (VT) il [redacted], C.F. [redacted], per la quota di 1/2 ciascuna, conservando il donante [redacted] nato a [redacted] (VT) [redacted] C.F. [redacted] il diritto di usufrutto, in forza dell'acquisizione per atto di donazione del 22.01.1983 n° 4593 di rep. del notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 04.02.1983 ai n.ri 1374/1216. In data 03.09.1992, consolidandosi l'usufrutto in morte di [redacted] la piena proprietà della porzione in oggetto passava [redacted] nata a [redacted] (VT) il [redacted], C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (VT) il [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 1/2 ciascuna.

Con atto di compravendita del 28.01.2000 n° 30859 di rep. del notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 04.02.2000 ai n.ri 1335/1038, la proprietà dell'immobile in oggetto passava a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]. Successivamente con atto di compravendita del 26.05.2008 n° 18400/9463 di rep. del notaio Giorgio Sacchi di Roma, trascritto presso la l'Agenzia del Territorio di Viterbo il 29.05.2008 ai n.ri 9082/6447, la porzione in oggetto passa

in proprietà a [redacted] nato in [redacted] ( [redacted] ) il [redacted] C.F. [redacted]  
in regime di separazione di beni.

**Dalla verifica del pignoramento i beni colpiti risultano:**

- Abitazione in Vignanello (VT), Via Della Stazione n. 62, piano primo, distinta al catasto fabbricati al foglio 8 particella 738 sub. 3, Cat. A/4 pignorato per la piena proprietà del debitore (All. 3).

Con atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Sacchi 26.05.2008 rep. n. 18400, Rcc. 9463 trascritto presso la l'Agenzia del Territorio di Viterbo il 29.05.2008 ai n.ri 9082/6447, (All. 4), il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] vendeva al sig. [redacted] nato a [redacted] ( [redacted] ) il [redacted] (debitore esecutato) l'appartamento posto al piano primo sito in Vignanello (VT) Via Strada Della Stazione n. 62 distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 8 particella 738 sub. 3.

In riferimento agli immobili oggetto di stima, si è proceduto alla verifica ed accertamento della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., integrandola con la planimetria catastale urbana (All. 5) indispensabili per la corretta identificazione dei beni, previo accesso all'Agenzia del Territorio di Viterbo.

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti sono state accertate la seguenti trascrizioni pregiudizievoli contro il debitore esecutato [redacted] gravanti sull'immobile

oggetto di stima:

*Trascrizioni*

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 14.12.2012 Rep. Gen. 17204, Rep. Part. 13568 a favore di "MERCURIO MORTCAGE FINANCE S.r.l. con sede legale in Milano, c.f. 03622620965, fino alla concorrenza di € 98.122,63, oltre interessi successivi e spese occorrente", che colpisce la piena proprietà del bene distinto in catasto fabbricati di Vignanello (VT) al foglio 8 particella 738 sub. 3

*Iscrizioni*

Iscrizione di ipoteca volontaria del 29.05.2008 Rep. Gen. 9083, Rep. Part. 1772 a favore di "BARCLAYS BANK PLC. con sede in Milano, c. f. 80123490155", per € 127.500,00 a garanzia di capitale di € 85.000,00, durata 30 anni.

Che, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. si procede con la stima degli immobili pignorati.

## QUESITO 2

### DESCRIZIONE DEI BENI

#### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Vignanello, provincia di Viterbo, all'interno del centro abitato in Via della Stazione al civico 62 in zona limitrofa al Centro Storico.

Il centro abitato di Vignanello sorge a circa 369 sul livello del mare ed il suo territorio, costituito da una superficie di oltre 2.000 ettari, ha un'altitudine oscillante tra i 204 e i 400 metri sul livello del mare. Appartiene alla zona collinare del Monte Cimino ed è costituito da



terreni di origine vulcanica, derivanti dal disfacimento di tufi di varia natura. Il territorio si presenta con aspetto ondulato, reso ancora più movimentato dalle strette vallate percorse dai fossi. Le principali coltivazioni sono la vite ed il nocciolo. I primi insediamenti umani nella zona di Vignanello

risalgono alla Preistoria. In epoca etrusco-falisco l'attuale quartiere del Molesino fu sede di un attivo centro urbano, che aveva la sua necropoli nella vicina Valle di Cupa. Il centro storico posto su un banco di tufo, ha un tessuto edilizio compatto e protetto su tre lati da valloni e sul quarto dal Castello Ruspoli, possente esempio di dimora nobiliare, più volte trasformato sino a raggiungere l'attuale struttura per opera del Sangallo.

Il Comune di Vignanello dista 18 km. da Viterbo, raggiungibile in automobile in circa 25 minuti, da Orte Scalo, Autostrada A1, dista 20 km., raggiungibile in automobile in circa 25 minuti, da Roma dista 71 km. raggiungibile in automobile 1 ora e 15 minuti.

**I - FABBRICATI**

**A)- IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8  
PARTICELLA 738 Sub. 3**

**Dati catastali**

L'immobile è sito in Via Della Stazione n. 62 nel Comune di Vignanello (VT) ed è contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 8 particella 783 subalterno 3, con i seguenti dati catastali:

Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
A04	02	3,5	159,07

**DIRITTI E ONERI REALI**

- [redacted] nato [redacted] Proprietà per 1/1 bene personale;

**DESCRIZIONE**

L'immobile è ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Vignanello (VT), con accesso da via della Stazione (All. 2 foto 01 e 02), via che si sviluppa in direzione est-ovest, in prossimità del Centro Storico.



L'appartamento è ubicato al piano primo di una modesta palazzina residenziale costituita da 5 piani fuori terra, costruita antecedentemente al 1967 (anni '40-'50). La struttura portante verticale dell'edificio è in muratura in pietra, la copertura è a tetto a doppia falda.

L'alloggio è servito da una scala interna condominiale e risulta composto dai seguenti locali: ingresso/cucina, corridoio, n. 2 ripostigli, camera da letto e bagno completo di sanitari (lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno). La superficie utile interna è di 55,00 mq., mentre l'altezza libera interna è di ml. 2,89. Oltre ai locali suindicati, l'alloggio è dotato di un balcone esterno con affaccio su via della Stazione della superficie di 3,60 mq.

Dal sopralluogo eseguito le strutture portanti sia orizzontali (solai) che verticali (murature), si presentano in buono stato di conservazione e non presentano segni di carenze tecnico-strutturale.

I prospetti esterni della costituenda palazzina condominiale, si presentano in cattivo stato



manutentivo, dovuto all'assenza ed al deterioramento degli intonaci esterni, nonché alla presenza di tubazioni di scarico delle acque reflue ed alle canalizzazioni degli impianti (All. 2 – Foto 01, 02, 03, 04). Stessa situazione si riscontra nell'accedere al vano scala interno condominiale: le scale le pareti interne si presentano in cattivo stato manutentivo.

In netto e totale contrasto si presentano invece gli ambienti interni costituenti l'alloggio interessato: accoglienti, ben rifiniti e di pregio. I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato, le finestre interne sono in alluminio anodizzato, dotate di vetro-camera e persiane

esterne in alluminio.

Le finiture interne quali pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, sanitari, infissi, si



presentano in ottimo stato di conservazione (All. 2 – Foto 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13).

L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, termico (gas metano) ed idrico-sanitario.

Dal sopralluogo eseguito si è riscontrato che lo stato attuale della suddivisione interna dei locali corrisponde a quanto riportato nella scheda catastale

(pianta) richiesta dal sottoscritto C.T.U. ed estratta in data 28.10.2013 dall'Agenzia del Territorio di Viterbo (All. 5).

*Parametri metrici*

<b>Locali</b>	<b>Superficie utile interna netta mq.</b>
<b>Appartamento</b>	<b>55,00</b>
<b>Balconi</b>	<b>3,60</b>

**QUESITO 3****ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E IL PIGNORAMENTO ESEGUITO.**

E' accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

**QUESITO 4****CORRISPONDENZA TRA STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE E DOCUMENTI CATASTALI.**

Dal sopralluogo eseguito in data 09.12.2013 presso l'immobile interessato si è riscontrato che lo stato attuale della suddivisione interna dei locali corrisponde a quanto riportato nella scheda catastale (pianta) estratta in data 28.10.2013 dall'Agenzia del Territorio di Viterbo (All. 5).

**QUESITO 5****UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

L'immobile oggetto della presente stima, ricade:

A)- Nel vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) in "*Zona B - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - Sottozona B4*";

B)- Nel P.U.C.G. (Piano Urbanistico Comunale Generale) adottato dal Consiglio Comunale in "*Zona B - RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - Sottozona B4*".

A seguito della verifica effettuata, la destinazione attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente.

**QUESITO 6****CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

Con nota in data 09.12.2013, in atti presso il Comune di Vignanello in data 10.12.2013 prot. 8231, il sottoscritto C.T.U. ha chiesto al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vignanello (All. 7) di fornire notizie ed informazioni in merito all'immobile interessato su pratiche edilizie e documentazione esistenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Con lettera in data 13.12.2013 prot. 8350 (All. 7), il Responsabile del "Settore Funzionale II - Tecnico I - Urbanistica e S.U.E." del Comune di Vignanello, dava riscontro dalla richiesta avanzata, dalla quale si evince che:

- A)- con nota prot. 1539 del 09.03.2000, l'allora proprietario Sig. Bracci Sandro, comunicava ai sensi della Legge 47/85 art. 26 l'esecuzione di lavori interni;
- B)- presso gli archivi dell'Ufficio tecnico Comunale, non risultano presentate richieste o rilasciate agibilità dell'immobile interessato.

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione esaminata, l'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica vigente.

### **QUESITO 7**

#### **POSSIBILITA' VENDERE I BENI IN UNO O PIU' LOTTI**

In considerazione di quanto precedentemente esposto, trattandosi di una unica unità immobiliare, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla stima dell'appartamento formandone lotto unico.

### **QUESITO 8**

#### **PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE E POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA.**

Vista la documentazione in atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti, si è accertato che la proprietà del lotto oggetto dell'esecuzione va attribuita alla ditta [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted], per diritti di 1000/1000 dell'intera proprietà.

Date le caratteristiche del bene, non risulta possibile e conveniente la separazione in natura dello stesso mediante divisione.

### **QUESITO 9**

#### **ACCERTAMENTO OCCUPAZIONE IMMOBILE.**

Dal sopralluogo eseguito in data 09.12.2013, è emerso che l'appartamento interessato è occupato dal Sig. [redacted]

**QUESITO 10****ACCERTAMENTO OCCUPAZIONE IMMOBILE.**

Da quanto risposto al precedente quesito, l'immobile interessato risulta occupato dal Sig.

**QUESITO 11****ACCERTAMENTO VINCOLI ESISTENTI SUI BENI PIGNORATI****- VINCOLI AMBIENTALI**

L'immobile non risulta vincolato. Si riporta comunque di seguito la classificazione attribuita alla zona dove ricade l'immobile interessato dal P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007

**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE Adottato:**

Tav. A14 – Sistemi ed ambiti del paesaggio.  
-Paesaggio degli insediamenti urbani

Tav. B14- Beni Paesaggistici  
-Aree urbanizzate del P.T.P.R. ricadenti all'interno della fascia di rispetto della profondità di 150 metri a protezione degli insediamenti urbani storici e territori con termini (Art. 59 e 60 L.R. 38/99 27/2001)

**- ALTRI VINCOLI:**

Vincolo Legge n. 64/74 Normativa Sismica.

**QUESITO 12****DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE*****Criterio di stima***

In considerazione delle caratteristiche e dello stato attuale dell'immobile, il criterio di valutazione che appare più idoneo applicare è quello per comparazione. Si procederà quindi prendendo come base di riferimento il prezzo attuale di mercato locale per compravendita di

unità immobiliari similari. Al prezzo di riferimento si applicherà successivamente una riduzione e/o aumento in base alle caratteristiche tipologiche dell'edificio ed un adeguamento relativo allo stato di conservazione e di vetustà dell'immobile oggetto di stima.

#### **Determinazione prezzo attuale di mercato di compravendita unità immobiliari**

Da verifiche e analisi effettuate, il prezzo attuale di mercato per la compravendita di immobili simili a quello oggetto della presente stima risulta essere come di seguito articolato:

- Appartamento € 1.600,00/mq.
- Balconi € 300,00/mq.

I valori sopra espressi si intendono applicati alla superficie utile interna netta.

#### **Determinazione valore a nuovo dell'immobile**

Il valore a nuovo dell'immobile oggetto della presente stima risulta essere pari ad € 89.080,00 come risulta dal seguente prospetto:

Locali	Superficie utile interna netta mq.	Valore al mq. €	Valore di mercato €
Appartamento	55,00	1.600,00	88.000,00
Balconi	3,60	300,00	1.080,00
<b>Totale</b>			<b>89.080,00</b>

#### **Decremento dovuto alla tipologia edilizia**

In considerazione della tipologia dell'immobile non si ritiene opportuno applicare alcun decremento del valore.

#### **Coefficienti di riduzione**

In considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e della sua vetustà, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione pari al 10%:

$$€ 89.080,00 \times 0,10 = € 8.908,00$$

**Valore complessivo dell'immobile**

Il valore complessivo dell'immobile valutato alle attuali condizioni di conservazione e al prezzo di mercato locale, risulta di :

- Valore a nuovo .....	€ 89.080,00
- A detrarre importo coefficienti di riduzione: <u>€ 8.908,00</u>	
Somma .....	<u>€ 8.908,00</u>
Restano .....	€ 80.172,00
<b>IN CIFRA TONDA</b>	<b>€ 80.100,00</b>

Pertanto il prezzo attuale di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta essere pari a **€ 80.100,00** (diconsi euro ottantamila/100).