

Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°338/2013

ad istanza

BANCA DI VITERBO

contro

.....

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del 13.07.2017

“ Estratto predisposto al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet e 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)”.

(omissis): omissione dei dati personali e sensibili.

Il C.T.U

Geometra Laureato **Silvia Vitullo**



Viterbo, 22.05.2017



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 338/2013

ad istanza

BANCA DI VITERBO

Contro

.....

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.338/2013, contro il Signor

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Serafini, ha nominato il sottoscritto Silvia Vitullo, geometra laureato, con studio in Viterbo, Via Monte Nero n.12, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli il seguente incarico richiamato il contenuto della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:

"tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cod. proc. civ.)."

In caso di esito positivo di tale accertamento si procederà alle ulteriori attività di seguito elencate:

- 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 di 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'art.30 del



D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 accesso necessario, 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 e 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 dei 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comunque 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 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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 di 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 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 cata 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 e 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 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, 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: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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 e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti
- 28) Invi 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 29) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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 che 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 e 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 e 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 e iscrizioni)
 - f) Copia atto di provenienza
 - g) Quadro sinottico in triplice copia
 - h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.



Premesso :

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.338/2013, contro il Signor;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Serafini, ha nominato il sottoscritto Silvia Vitullo, geometra laureato, con studio in Viterbo, Via Monte Nero n.12, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta;

- che la Banca di Viterbo Credito Cooperativo soc.coop.va p.a. ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà del Signor, siti nel Comune di Canepina (VT) e precisamente:

1) Locale magazzino avente accesso da Via Pianettello n.13 (catastalmente Ortolega n.60) posto al piano terreno e censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.la 528 sub 1, Via Ortolega n.60, Piano Terra categoria C2, classi 1, consistenza 130 mq;

2) fabbricato in corso di definizione avente accesso da Via Pianettello n.3, posto ai piani terreno, primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.lle 530 sub 6, 531 sub 7 e 532 sub 6 tra loro graffate, Via Pianettello n.3.

- che in sede di accertamento catastale è stato possibile verificare che il magazzino distinto al foglio 9 p.la 528 sub 1, non è rappresentato graficamente in quanto la planimetria catastale è mancante, e l'unità distinta al foglio 9 p.la 530 sub 6 graffata con le p.lle 531 sub 7 e 532 sub 6, risulta in corso di definizione con planimetria mancante.

- che procedendo nell'esame preliminare del controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati ed in rapporto ai dati catastali, nonché ai diritti appartenenti ai debitori sui beni sottoposti ad esecuzione, il sottoscritto ha potuto accertare la congruità e l'esattezza dei diritti e dei dati catastali riportati e risultanti presso l'Agenzia del Territorio, ma la non corrispondenza di quest'ultimi allo stato attuale dei beni pignorati.

- che nei giorni 22.05.2014 e 03.06.2014, si sono svolti i sopralluoghi nelle unità, a seguito dei quali e sulla scorta degli atti di provenienza e dell'autorizzazioni urbanistiche rilasciate, è stato possibile accertare la non conformità urbanistica dell'unità immobiliare distinta al foglio 9 p.la 530 sub 6 graffata con le p.lle 531 sub 7 e 532 sub 6 rispetto a quanto autorizzato.

- che l'identificativo catastale precedentemente segnalato, indicante un'unità immobiliare, non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto in sede di sopralluogo è stato possibile verificare che trattasi di due unità immobiliari.

- che una porzione di una unità è posta su area comunale (vano cucina e scala esterna).

- che di quanto riscontrato sono stati immediatamente informati, tramite relazione depositata in cancelleria, il G.E., il custode e il legale del creditore procedente;

- che a seguito di quanto trattato nell'udienza del 28.11.2014, il G.E. ha disposto in data 12.12.2014: "vista la relazione del ctu, manda al custode Avv.to Di Paolo Daniela, affinchè acquisisca le determinazioni del procedente in relazione agli oneri da anticipare e in ordine all'abuso evidenziato dal CTU";



- che nelle diverse udienze e con differenti note inviate al custode e al creditore procedente il sottoscritto CTU ha evidenziato le criticità inerenti le difformità dei beni oggetto di pignoramento, producendo inoltre le note informative date dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Canepina circa le stesse difformità;
- che il creditore procedente ha chiesto al custode e al ctu di effettuare un ulteriore sopralluogo presso gli immobili in presenza di un proprio tecnico di fiducia, Geometra Laureato Alvaro Fasanari, al fine di poter rispondere a quanto disposto nell'udienza del 28.11.2014;
- che il ctu e il ctp del creditore procedente in data 31.05.2016 hanno effettuato il sopralluogo in base a cui anche il ctp ha potuto verificare quanto già evidenziato dal CTU;
- che nell'udienza del 19.09.2016, alla presenza del CTU, del custode, del legale del creditore procedente e del CTP del creditore procedente, il GE Dott.ssa Crescentini verbalizzava quanto di seguito riportato:
“ il GE dato atto delle problematiche rilevate dal CTU e anche al fine di consentire al procedente le opportune valutazioni in merito, dispone che il CTU in collaborazione con il custode, depositi una relazione integrativa inerente:
-la storia urbanistica dei beni oggetto di pignoramento anche alla luce degli atti di trasferimento ad essi riferiti, le procedure di regolarizzazione ritenute necessarie (ove possibili) o di ripristino con i relativi costi e l'incidenza sul valore di stima; rinviando all'udienza del 13.07.2017”.
- che in data 22.12.2016 il sottoscritto CTU ha inviato al creditore procedente, nella figura del legale Avv. Bruno Ballerini, e al custode della procedura la relazione contenente la risposta al quesito sopra menzionato e affidato in data 19.09.2016;
- che in data 19.01.2017 il creditore procedente ha inviato le controdeduzioni a firma del CTP Geometra Laureato Alvaro Fasanari, in cui non si rilevava nulla da eccepire, tranne l'utilità di formare un unico lotto per la parte abitativa, stante l'impossibilità di sanare gli abusi edilizi per singole unità, e un secondo lotto per il magazzino (relazione del CTP in allegato alla presente);
- che in data 06.02.2017 il creditore procedente inviava istanza al G.E. Dott.ssa Maria Carmela Magarò, chiedendo di incaricare il sottoscritto CTU alla stesura della consulenza tecnica di ufficio, dichiarandosi disposto ad anticipare i costi indicati dal CTU per poter effettuare l'aggiornamento catastale delle unità immobiliari e il frazionamento delle stesse;
- che in data 15.04.2017, il G.E. Dott.ssa Maria Carmela Magarò, autorizzava il CTU ad eseguire le pratiche di aggiornamento catastale con successivo deposito di relazione.



ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO
(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta:

- che la Banca di Viterbo Credito Cooperativo soc.coop.va p.a. ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà del Signor, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze, ai sensi dell'art.2912 c.c., immobili siti nel Comune di Canepina (VT) e precisamente:

1) Locale magazzino avente accesso da Via Pianettello n.13 (catastralmente Ortolega n.60) posto al piano terreno e censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.la 528 sub 1, Via Ortolega n.60, Piano Terra categoria C2, classi 1, consistenza 130 mq;

2) fabbricato in corso di definizione avente accesso da Via Pianettello n.3, posto ai piani terreno, primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.lle 530 sub 6, 531 sub 7 e 532 sub 6 tra loro graffate, Via Pianettello n. 3, P.T. e P.1, (si precisa che le particelle graffate 530 sub 6, 531 sub 7 e 532 sub 6, derivano dalla variazione delle particelle 530 sub 2, 530 sub 5, 531 sub 6, 532 sub 5, 531 sub 3; a sua volta le p.lle 530 sub 5, 531 sub 6, 532 sub 5 del foglio 9 derivano dalla variazione delle p.lle 530 sub 4, 531 sub 5 e 532 sub 3).

A seguito di quanto in premessa citato e all'aggiornamento catastale effettuato, sono variate le unità immobiliari, che allo stato attuale hanno assunto i seguenti identificativi:

1) Locale magazzino, Via Pianettello 13, posto al piano terreno, censito al catasto fabbricati al foglio 9 p.la 528/1, **eseguita dal CTU variazione per presentazione planimetria mancante e aggiornamento della toponomastica**, distinto attualmente al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.la 528 sub 1, Via Pianettello n.13, Piano Terra categoria C2, classe 1, consistenza 130 mq, superficie catastale 248 mq., R.C. € 167,85.

Variazione del 12.05.2017 protocollo n.VT0032707 in atti dal 15.05.2017 (n.7554.1/2017).

Si attesta la corrispondenza dell'attuale identificativo catastale con quello riportato al punto 1) del pignoramento.

2) fabbricato in corso di definizione avente accesso da Via Pianettello n.3, posto ai piani terreno, primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.lle 530 sub 6, 531 sub 7 e 532 sub 6 tra loro graffate, Via Pianettello n. 3, P.T. e P.1, **eseguita dal CTU variazione catastale per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ultimazione di fabbricato urbano**. Da cui sono state generate le seguenti unità immobiliari distinte al catasto fabbricati:



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

- foglio 9, p.la 532 sub 8, Via Pianettello n.3, Piano primo e secondo, categoria A/2, classe prima, vani 3, sup. catastale 91 mq., R.C. € 170,43;

- foglio 9, p.la 530 sub 7, p.la 531 sub 8, p.la 532 sub 7, graffate tra loro, Via Pianettello nn.5-7-9, categ.A/2 classe prima, vani 5,5, Sup. catast. mq. 136, R.C. € 312,46.

Variazione del 15.05.2017 protocollo n.VT0033178 in atti dal 16.05.2017 (n.7602.1/2017).

Si attesta la corrispondenza degli attuali identificativi catastali con quello riportato al punto 2) del pignoramento.

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

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 di ufficio

Nel fascicolo di procedura è presente l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Dall'analisi della documentazione allegata in fascicolo e dall'aggiornamento effettuato dal sottoscritto CTU, è stato possibile accertare la completezza delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento relativamente a:

- la provenienza degli immobili;
- i dati catastali degli immobili;
- degli atti che riguardano gli immobili presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo (descrizione delle formalità).

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.

DATI CATASTALI AGGIORNATI AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DI C.TU.:

A seguito di quanto citato in premessa e nel paragrafo elenco immobili oggetto di pignoramento, in relazione all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari, i dati catastali aggiornati sono i seguenti:



Beni Pignorati, all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Comune di Canepina.

Intestazione catastale: proprietà per 1/1 bene personale.

1) locale C/2 (magazzino) Via Pianettello n.13, con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione Magazzino	9	528/1	C/2	1	Terra	130 mq	€ 167,85

Variazione del 12.05.2017 protocollo n.VT0032707 in atti dal 15.05.2017 (n.7554.1/2017).

Si attesta la corrispondenza dell'attuale identificativo catastale con quello riportato al punto 1) del pignoramento.

2) Appartamento Via Pianettello n.3, con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	9	532/8	A/2	1	Primo -Secondo	3,00 vani	€ 170,43

Variazione del 15.05.2017 protocollo n.VT0033178 in atti dal 16.05.2017 (n.7602.1/2017).

Si attesta la corrispondenza degli attuali identificativi catastali con quello riportato al punto 2) del pignoramento (a seguito di aggiornamento catastale, l'identificativo catastale citato in pignoramento ha generato due unità immobiliari: p.lla 532/8 e p.lle graffate 530/7; 531/8; 532/7).

3) Appartamento Via Pianettello nn.5-7-9, con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	9	530/7 531/8 532/7	A/2	1	Terra e Primo	5,5 vani	€ 312,46

Variazione del 15.05.2017 protocollo n.VT0033178 in atti dal 16.05.2017 (n.7602.1/2017).

Si attesta la corrispondenza degli attuali identificativi catastali con quello riportato al punto 2) del pignoramento (a seguito di aggiornamento catastale, l'identificativo catastale citato in pignoramento ha generato due unità immobiliari: p.lla 532/8 e p.lle graffate 530/7; 531/8; 532/7).

Gli identificativi catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI STORICI:

La variazione catastale precedente a quella del 2008, in cui l'unità abitativa di cui al punto 2 del pignoramento, risultava in corso di definizione e quindi priva di planimetria, è quella presentata presso l'Agenzia del Territorio il



Dott. Silvia Vitullo
 GEOMETRA LAUREATO
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

20.04.1999 per fusione e ristrutturazione, in atti dal 20.04.1999 n.B01335.1/1999. Tale variazione contiene la planimetria catastale che fa riferimento ad un'unità immobiliare, costituita esclusivamente da piano primo e secondo, avente i seguenti dati (si riporta estratto della visura storica):

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	9	530/5 531/6 532/5	A/3	3	1-2 Via Pianettello 3	8,5 vani	L.799.000

MODULO 1 (10.000.000)

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 1552)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CANEPINA via PIANETTELLO

MOD. 101
 L. 101/1990
 200
 CIV. 3

Piano Secondo
h: mt. 4,60 (media)

Piano S. Sebastiano

Piano Primo
h: mt. 6,30

Via Pianettello

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/80

Dichiarazione di NC ☐
 Denuncia di variazione ☒
 Identificativo catastale
 Data di variazione: 20/04/1999 - Data di deposito: 22/05/2016 - Il Geometra
 Viterbo
 530 3
 0354

Completata da: GEOMETRA
MELEONI CARLO ALBERTO
 iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 Viterbo
 14335

PROPRIO ALL'UFFICIO

Stralcio planimetria catastale variazione del 20.04.1999 n.B01335.1/1999

Da ripetute indagini svolte presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio, verificando le buste di provenienza è emerso che non vi sono planimetrie riportanti il piano terra, ma sono presenti diversi modelli 5:

-p.lla 530/2, in cui non è riportata né la descrizione e né un disegno schematico ma riportante solo la superficie complessiva di mq. 21

-p.lla 530/3, in cui non è riportata né la descrizione e né un disegno schematico ma riportante solo la superficie complessiva di mq. 21, indicante civico n.7

Per quanto riguarda la p.lla 532/3, si riporta una variazione catastale del 19.01.1999, per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n.B00166.1/1999), in cui i dati censuari riportati fanno riferimento ad una categoria A3 di seconda classe avente come consistenza 3,5 vani, in Via Pianettello 3, piano 1-2; antecedentemente a detta variazione il bene distinto sempre alla p.lla 532/3, riportava categoria A5 di classe 2, avente consistenza 2 vani e ubicata in Via Ortolega 52 al solo piano secondo (detto bene risulta così censito nell'atto di acquisto del 05.04.1990 contro Nogara Maria).

Dalle indagini svolte in catasto per verificare i dati storici, è emersa la necessità di effettuare gli aggiornamenti catastali che hanno portato agli attuali identificativi, si specifica che il vecchio identificativo catastale p.lle graffate 530/6- 531/7- 532/6 indicava un'unità immobiliare, ma in sede di sopralluogo è stato possibile verificare che trattasi di due unità immobiliari, attualmente dal ctu censite.

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.

Provenienza p.lla 528/1, attuale magazzino:

L'unità immobiliare distinta alla **p.lla 528/1**, è pervenuta a, nato a Roma il 10.10.1958, per la quota di proprietà 1/1, come bene personale, per atto di compravendita del 28 settembre 2007, repertorio 52911, raccolta n.19909, a cura del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, registrato a Viterbo il 10.10.2007 al n.11718/1T e trascritto a Viterbo in data 11.10.2007 al nn. 19765/13834; 19766/13835; 19767/13836; 19768/13837; contro [REDACTED] [REDACTED] apertasi in data 01.01.1997, denunciata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo al n.48 del Vol.1029 il 01.10.1997 e trascritta il 12.05.2001 al n.5834/4438). All'art.6 del citato atto, le parti venditrici dichiarano che quanto venduto con questo atto è stato realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967. Valore di compravendita all'epoca Euro 7.000,00.

Al Signor [REDACTED] è pervenuta tramite atto di vendita a rogito Notaio Giulio Bartoli, del 2 marzo 1977 rep. 37217, trascritto a Viterbo rgn.2258 e n.r.p. 1850 del 14.3.1977.



Provenienza della p.lla 532/8 (ex parte p.lla graffata 530/6- 531/7- 532/6):

- Con atto di compravendita **del 05.04.1990, rep. 19174 e racc. n.2272**, Notaio Mosca Antonio, notaio in Velletri, trascritto il 17.04.1990 n.26 r.gen. 5042 e reg.part. 3939,, nato a roma il 10.10.1958, acquista l'immobile sito in Via Pianettello n.3 (già Via Ortolega 52) e precisamente casa di vecchissima costruzione, composta da un unico vano e servizi al secondo piano; immobile distinto alla p.lla **532/3 (attuale p.lla 532/8), categoria A/5, classe 2, vani 2**. Il Signor ha acquistato dalla Signora [REDACTED] a cui è a sua volta pervenuto da atto a rogito del Notaio Pietro Lelio Giuliani di Viterbo in data 12.09.1984, rep. 11836, registrato a Viterbo il 28 settembre 1984 al n. 8355 e trascritto a Viterbo il 27.09.1984 al n.9159 di formalità.

Nell'atto, la parte venditrice dichiara che quanto venduto con questo atto è stato realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967. Valore di compravendita all'epoca Lire 4.000.000.

Provenienza della p.lla 530/7; 531/8; 532/7 (ex parte p.lla graffata 530/6- 531/7- 532/6):

Le attuali p.lle graffate **530/7; 531/8; 532/7** sono pervenute a tramite diverse compravendite, che successivamente sono state fuse e variate più volte come riportato nel precedente paragrafo "Dati catastali storici", di seguito si riportano gli atti di compravendita in ordine cronologico:

- Con atto di compravendita **del 25.01.1999, rep. 17754 e racc. n.7518** Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, trascritto a Viterbo il 27.1.1999 ai nn.1310/1146 , il Signor, nato a roma il 10.10.1958, acquista come bene personale propr. 1/1:

1) l'immobile sito in Via Pianettello n.9 al primo piano, composta di vani 4; immobile distinto alle p.lle graffate **530/4 e 531/5, categoria A/4, classe 1, vani 4;**

2) legnaia avente accesso dal civico n.7 (ancora indicata come Via Ortolega 56), al piano terra estesa 21 mq. confinante con la strada, distinta alla p.lla **530/2, categoria C/2, classe 1, mq.21.**

Il Signor ha acquistato dalla Signora [REDACTED] a cui è a sua volta pervenuto da atto a rogito del Notaio Togandi in data 28.9.82 (rep. 21360/12483, registrato a Viterbo il 7.10.82 al n. 8182 e trascritto il 30.09.82 al n.9362 di formalità), rep. 11836, registrato a Viterbo il 28 settembre 1984 al n. 8355 e trascritto a Viterbo il 27.09.1984 al n.9159 di formalità.

Nell'atto, la parte venditrice dichiara che quanto venduto con questo atto è stato realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967. Valore di compravendita all'epoca Lire 35.000.000.

- Con l'atto di compravendita **del 28 settembre 2007, rep.52911, racc.19909**, a cura del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, già precedentemente citato nella provenienza della p.lla 528/1, al Signor, nato a Roma il 10.10.1958, per la quota di proprietà 1/1, bene personale, perveniva l'unità immobiliare distinta alla p.lla **531/3, categoria C/2, classe 1 di mq.30**, Via Pianettello 5 già via Ortolega 54, al piano primo, da acquisto contro [REDACTED]

[REDACTED] apertasi in data 04.08.2005,

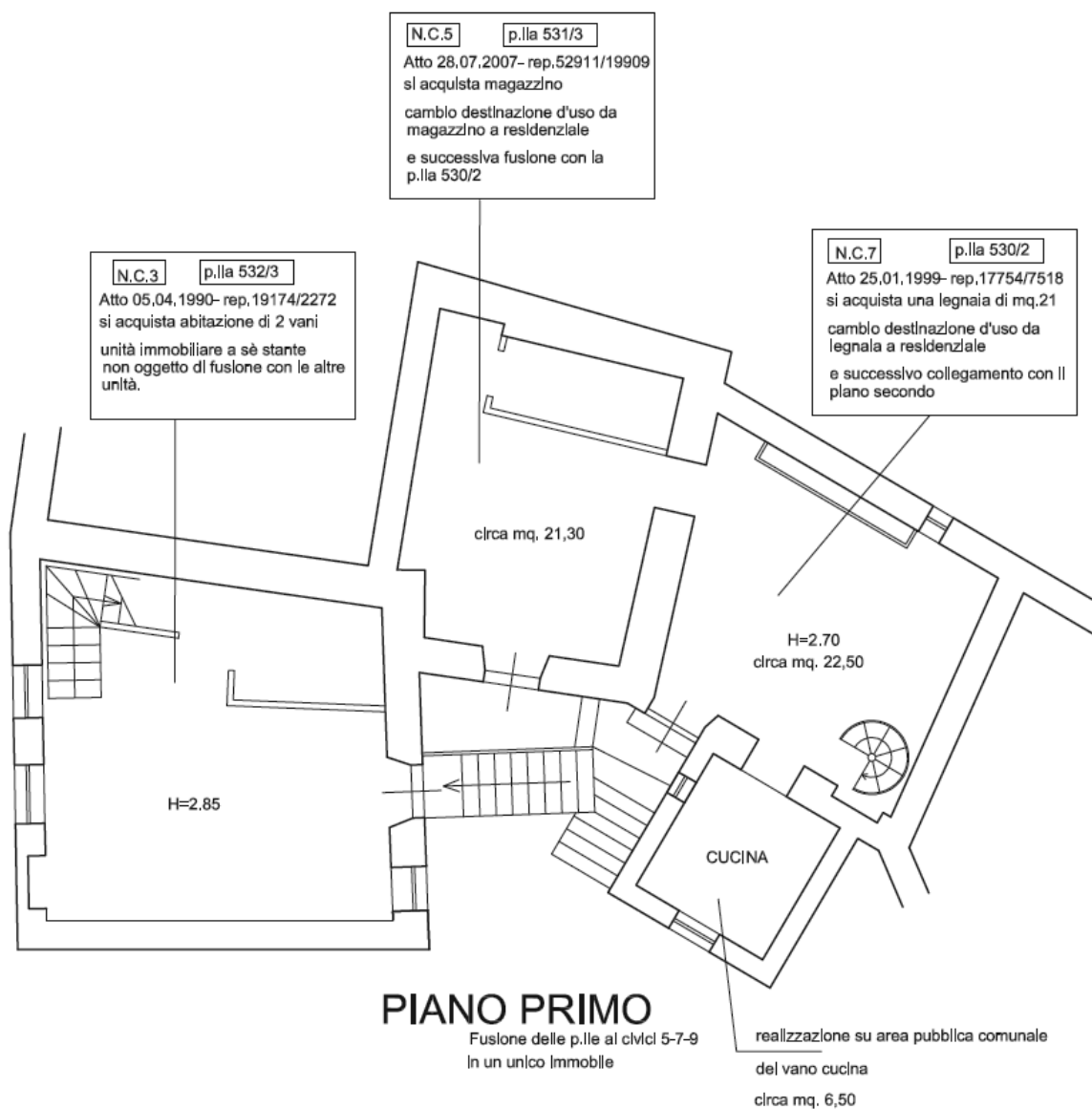


registrata presso l'ufficio del registro di Viterbo il 02.08.2006 al n.24 vol. 1290 e trascritta il 18.08.2007 al n. 15743/10949).

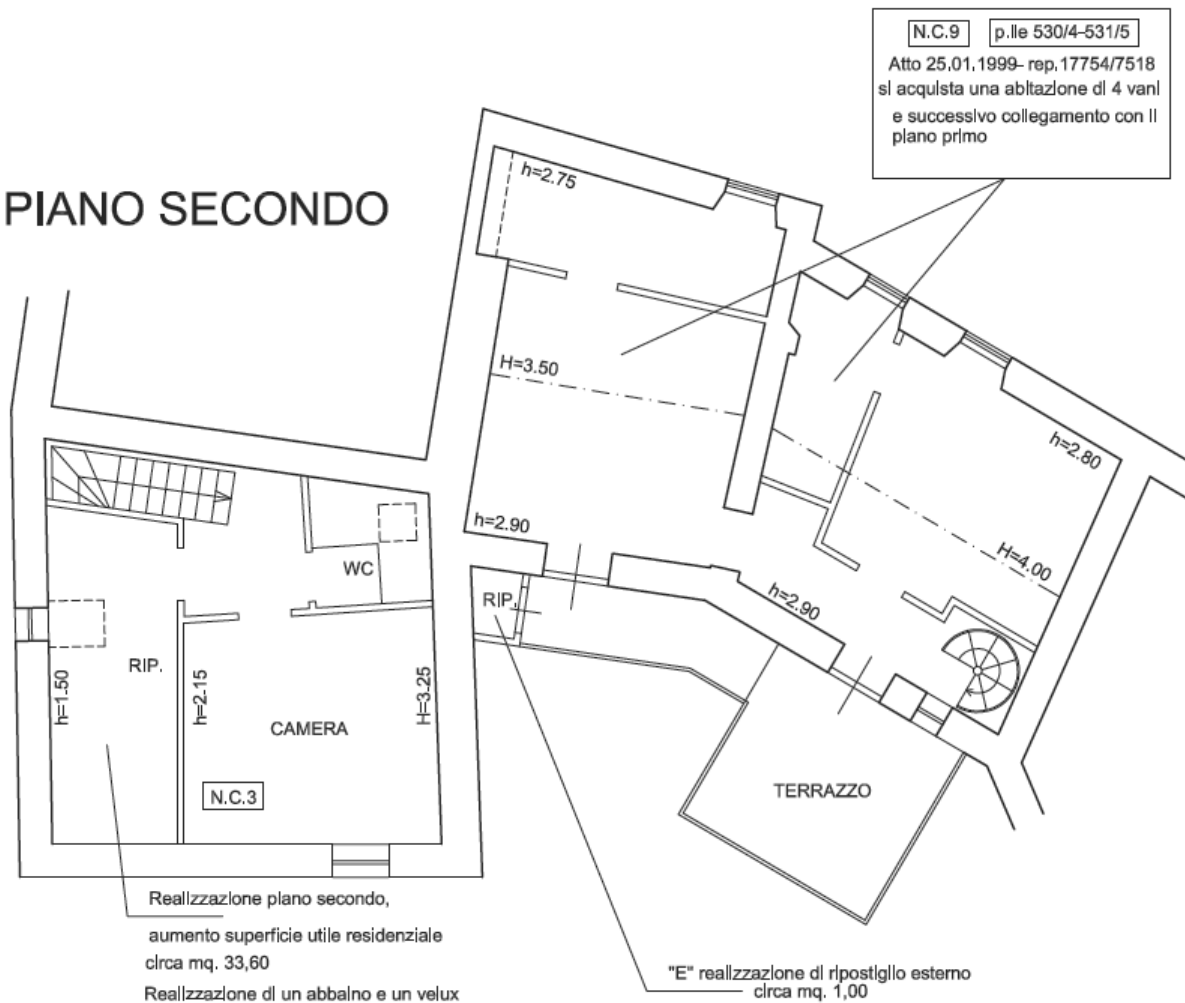
All'art.6 del citato atto, le parti venditrici dichiarano che quanto venduto con questo atto è stato realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967. Valore di compravendita all'epoca Euro 5.000,00.

Alla Signora [REDACTED] il bene perveniva da atto di compravendita rogito Dr. Antonio Rossetti di Viterbo del 22.3.1967, registrato a Viterbo il 11.4.1967 aln. 1186, trascritto presso la conservatoria di Viterbo al n.rg7109 e nrp 5485 del 14.09.1967.

Si riassume la provenienza graficamente:



PIANO SECONDO



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).

-Nota iscrizione per ipoteca volontaria, reg. gen. N. 13541 reg. part. N. 2681 del 19.07.2007, iscritta sulla piena proprietà a favore della Banca di Viterbo credito cooperativo soc. coop. r.l., per Euro 85.000,00 di capitale per un totale di euro 170.000,00, concesso a, con atto del notaio Imparato Giorgio notaio in Vetralla del 17.07.2007 al n. 52715/19754; gravante sui beni di cui al foglio 9 di Canepina, p.la 530 sub 5, p.la 531/6, e 532/5.

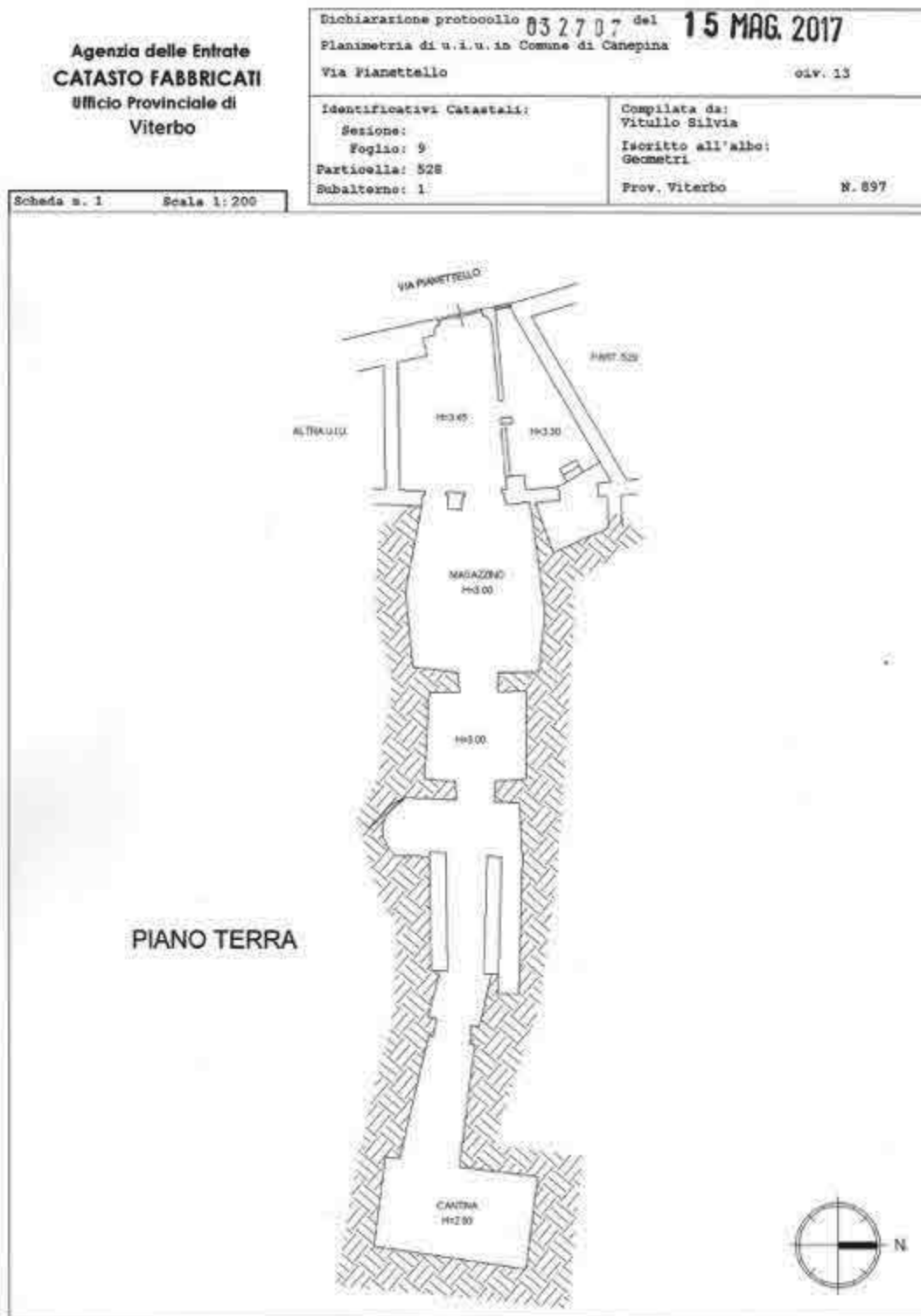
-Nota iscrizione per ipoteca volontaria, reg. gen. N. 14709 reg. part. N. 2743 del 08.08.2008, iscritta sulla piena proprietà a favore della Banca di Viterbo credito cooperativo soc. coop. r.l., in data 06.08.2008 al n. 39874/23183 per Euro 40.000,00 di capitale per un totale di euro 80.000,00, concesso a, con atto del notaio Fortini Fabrizio notaio in Viterbo del 06.08.2008 al n. 39874/23183; gravante sui beni di cui al foglio 9 di Canepina, p.la 528/1 e p.lle graffate 530/6, 531/7, 532/6.

-Nota di trascrizione per pignoramento immobiliare, reg. gen. N. 11313 reg. part. N. 8556 del 26.08.2013 richiedente Banca di Viterbo credito cooperativo soc. coop. r.l., in data 06.08.2013 rep. 918/2013, a cura dell'ufficiale giudiziario di Viterbo , relativa al presente procedimento immobiliare.

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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa relativo al foglio 9 p.lla 528/1, p.lla 532/8, p.lle graffate 530/7; 531/8; 532/7 di Canepina e le planimetrie catastali afferenti le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento.





Stralcio Planimetria p.la 528 sub 1 (C/2)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Viterbo

Dichiarazione protocollo n° 03317 del 16 MAG. 2017	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Canepina	
Via Pianettello	civ. 3
Identificativi Catastali:	Compilata da: Vitullo Silvia
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 9	
Particella: 532	
Subalterno: 8	Prov. Viterbo N. 897

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO



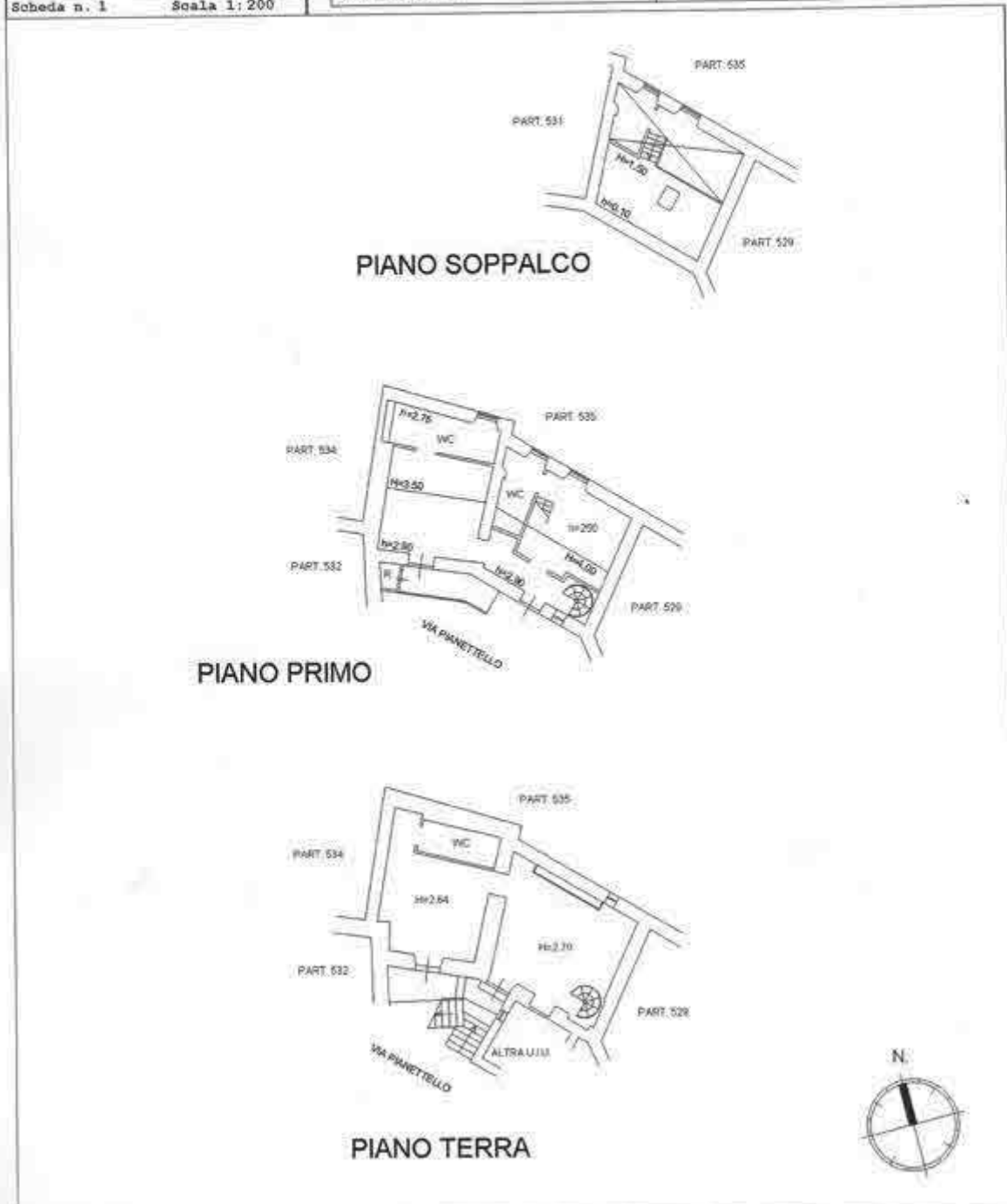
PIANO PRIMO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Viterbo

Dichiarazione protocollo n° 33173 del 16 MAG. 2017	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Canepina	
Via Pianettello civ. 5-7-9	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Vitullo Silvia
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 9	Prov. Viterbo
Particella: 530	N. 897
Subalterno: 7	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Stralcio Planimetria p.lle graffate 530/7; 531/8; 532/7 (A/2)

6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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).

Dal certificato di famiglia dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Canepina, risulta che in Via Pianettello n.3 è abitante il seguente nucleo familiare:

- nato a Roma il 10.10.1958, coniugato con
-, nata a Quibdò Chocò il 31.12.1959, coniugata con
- Noemi, nata a Roma il 21.09.1997, nubile.

L'estratto riassunto di atto di matrimonio riporta che e, hanno contratto matrimonio a Roma il 24.11.1996, atto n.00004 p.2s. c1996; con nessuna annotazione.

Il Signor ha acquistato la piena proprietà, in quanto negli atti di provenienza effettuati dopo il 21.11.1996, data del matrimonio (atto di compravendita del 28 settembre 2007, repertorio 52911, raccolta n.19909, a cura del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla; atto di compravendita del 25.01.1999, rep. 17754 e racc. n.7518 Notaio Giorgio Imparato di Vetralla), è citato che il coniuge precisava di essere intervenuta agli atti al solo scopo di dichiarare, ex art.179 lettera f) c.c., che il denaro utilizzato per l'acquisto rinviene dalla vendita di beni personali del coniuge; in conseguenza riconosce che quanto in oggetto non entra a far parte della comunione legale, ma resta di proprietà individuale del coniuge acquirente, ai sensi dell'art.179 ultimo comma c.c.

Nell'atto di compravendita del 05.04.1990, rep. 19174 e racc. n.2272, a cura del Notaio Mosca Antonio, notaio in Velletri, il Signor Paolo risultava all'epoca celibe.

I beni oggetto di pignoramento, sono tutti utilizzati dal Signor e dal suo nucleo familiare.

7)Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.).

DESCRIZIONE:

Trattasi di n.3 unità immobiliari site nel Comune di Canepina in Via Pianettello (ex Via Ortolega), di cui due aventi destinazione residenziale e una avente destinazione magazzino. Le unità hanno accesso diretto e autonomo da Via Pianettello.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

DESCRIZIONE MAGAZZINO – PIANO TERRA - p.lla 528 sub 1:



INGRESSO MAGAZZINO VIA PIANETTELO 13

L'unità a destinazione magazzino è ubicata al piano terra di un fabbricato contiguo ad altri, sito in Via Pianettello n.13, località avente vocazione residenziale e sita in prossimità del centro storico. L'unità è raggiungibile



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

percorrendo la Strada Provinciale 25 direzione Vallerano, immettendosi in Largo San Sebastiano e proseguendo in direzione Via Madonna delle Grazie, dove all'inizio della Via sulla sinistra si innesta Via Pianettello, strada percorribile a piedi e non transitabile interamente con mezzi.



Vista da Via Madonna delle Grazie su Via Pianettello





Ingresso magazzino

Risultanze catastali:

-....., proprietario 1/1 bene personale

- (magazzino) foglio 9, p.la 528 sub 1 P.T, Cat. C/2, Classe 1, consistenza mq.130, R.C. € 167,85, Via Pianettello n.13.

Variazione del 12.05.2017 prot. N. VT0032707, in atti dal 15.05.2017, variazione per presentazione planimetria mancante.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

L'unità è ubicata all'interno di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra, dove il piano terra è costituito dal locale adibito a magazzino oggetto di pignoramento.

L'unità ha accesso diretto dall'esterno.

L'unità confina quindi con Via Pianettello, proprietà [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

La struttura portante verticale è costituita da muratura in pietra locale, i solai costituenti la copertura sono di diversa tipologia in parte in laterizio e travetti precompressi, in parte in travetti di legno e travetti di ferro e in parte a volta scavata nel tufo, il prospetto è intonacato e sprovvisto di tinteggiatura.

L'unità è composta da un vano ingresso ampio da cui si accede ad altri due vani, per poi immettersi all'interno della cantina scavata in tufo, molti spazi risultano non utilizzabili in quanto costituiscono spazi di passaggio.

La pavimentazione è costituita da terra battuta, le pareti e i soffitti sono sprovvisti di intonaco e tinteggiatura, non sono presenti impianti, attualmente l'impianto di illuminazione consiste in un filo elettrico volante collegato all'impianto elettrico della residenza di Via Pianettello nn.5,7,9 di proprietà dell'esecutato.

Il portone di ingresso a doppia anta è costituito da telaio in ferro e pannelli di legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.

Non risulta essere stato nominato un amministratore e il fabbricato non è dotato di regolamento del condominio e delle relative tabelle dei millesimi di proprietà generale e particolare.

Consistenza dell'unità immobiliare:

- Magazzino C/2 (Piano Terra):

Superficie catastale mq. 248,00, consistenza mq.130.

L'altezza interna variabile dai ml.3,45 a ml.2,90.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Interno del magazzino



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Interno del magazzino





Interno del magazzino

DESCRIZIONE UNITA' RESIDENZIALE A/2 – PIANO 1-2- foglio 9 p.la 532 sub 8:

L'unità a destinazione residenziale (A/2) è ubicata al piano primo e secondo del fabbricato posto su Via Pianettello e su largo San Sebastiano, e ha accesso diretto dalla Via Pianettello, n.c. 3, e per accedere all'unità si dovrà percorrere una scala esterna di pertinenza.

L'unità è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 25 direzione Vallerano, immettendosi in Largo San Sebastiano e proseguendo in direzione Via Madonna delle Grazie, dove all'inizio della Via sulla sinistra si innesta Via Pianettello, strada percorribile a piedi e non carrabile.

Risultanze catastali :

-..... proprietario 1/1



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

- (abitazione) foglio 9, p.lla 532 sub 8, P.1 e 2, Cat.A/2, Classe 1, consistenza vani 3, sup. catast. Mq.91, R.C. € 170,43, Via Pianettello n.3.

Variazione del 15.05.2017 prot. N. VT0033178, in atti dal 16.05.2017, variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ultimazione del fabbricato urbano (n.7602.1/2017).

L'unità confina quindi con Via Pianettello, Largo San Sebastiano/Via Madonna delle Grazie, propr., propr. [REDACTED] salvo altri.



p.lla 532/8 piano primo e secondo

Ingresso unità Via Pianettello n.3



La struttura portante verticale sembrerebbe costituita da muratura in pietra locale, i solai sembrerebbero in latero-cemento e la copertura è costituita da tetto ad un'unica falda con struttura non visibile in quanto sopra il soffitto è stato applicato un doghettato di legno, rifinita da manto di tegole.

L'unità è costituita da un unico vano utilizzato come soggiorno con angolo cottura, da cui tramite una scala interna in ferro e legno si accede al soprastante piano, in cui trovano posto una camera da letto, un servizio igienico e un vano che per le modeste dimensioni di superficie e altezza interna può essere utilizzato come ripostiglio; i vani sono disimpegnati da un piccolo corridoio.

La pavimentazione è costituita da gres ceramico 30x30 cm posto in diagonale, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio e vetro camera.

Il servizio igienico posto al secondo piano è dotato di apertura a tetto tipo velux, ed è provvisto di lavabo, doccia, water e bidet, le pareti sono rivestite da maiolicato e in parte provviste di intonaco e tinteggiatura, è presente un boiler per l'acqua calda.

Nel soggiorno con angolo cottura è posto un camino e una stufa a legna, è presente impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori e alimentato a gas metano; l'unità gode di impianto elettrico-televisivo sottotraccia e impianto idraulico-fognario collegato alla rete comunale.

Non risulta essere stato nominato un amministratore e il fabbricato non è dotato di regolamento del condominio e delle relative tabelle dei millesimi di proprietà generale e particolare.

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale.



Soggiorno- con zona cottura



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Angolo cottura



Scala interna



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Camera da letto



Vano ripostiglio





Servizio igienico

Consistenza dell'unità immobiliare:

- Appartamento (Piano Primo e Secondo):

Superficie interna piano primo circa mq. 33,00; Sup. interna piano secondo circa mq. 33,00.

L'altezza utile piano primo è di circa ml. 2,85; l'altezza max del piano secondo è di circa ml. 3,25 e l'altezza minima è di circa ml. 1,50.



DESCRIZIONE UNITA' RESIDENZIALE A/2 – PIANO TERRA e PRIMO- foglio 9 p.lle graffate 530 sub7, 531 sub 8,
532 sub 7:

L'unità a destinazione residenziale (A/2) è ubicata al piano Terra e Primo del fabbricato posto su Via Pianettello avente accesso diretto dalla Via Pianettello, nn.c. 5-7-9.

L'unità è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 25 direzione Vallerano, immettendosi in Largo San Sebastiano e proseguendo in direzione Via Madonna delle Grazie, dove all'inizio della Via sulla sinistra si innesta Via Pianettello, strada percorribile a piedi e non carrabile.

Ingressi civici 5 e 7 di Via Pianettello



Risultanze catastali : -..... proprietario 1/1

- (abitazione) foglio 9, foglio 9 p.lle graffate 530 sub7, 531 sub 8, 532 sub 7, P.T e 1, Cat.A/2, Classe 1, consistenza vani 5,5, sup. catast. Mq.136, R.C. € 312,46, Via Pianettello nn.5-7-9.

Variazione del 15.05.2017 prot. N. VT0033178, in atti dal 16.05.2017, variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ultimazione del fabbricato urbano (n.7602.1/2017).

L'unità confina quindi con Via Pianettello, propr., propr.

..... salvo altri.

La struttura portante verticale sembrerebbe costituita da muratura in pietra locale, i solai sembrerebbero in latero-cemento e la copertura è costituita da tetto a più falde con orditura primaria e secondaria in legno, rifinita da manto di tegole.

L'unità ha accesso autonomo e diretto dall'esterno, è costituita da due vani al piano primo definiti attualmente come disimpegni e da un servizio igienico; al piano secondo trovano posto 2 camere di cui una con piccolo soppalco, due servizi igienici, un disimpegno con piccola zona cottura, un balcone con piccolo ripostiglio. Una scala prefabbricata del tipo a chiocciola collega il piano primo al piano secondo.

In sede di sopralluogo è stato accertato che il vano cucina posto al piano terra con copertura a terrazzo, è stato edificato su proprietà comunale. Sebbene l'attuale Consiglio Comunale con Deliberazione n° 10 del 05/05/2015, ha autorizzato l'alienazione del relitto stradale adiacente il fabbricato distinto al catasto al Foglio n° 9, Particella n° 530 di mq. 8,00 parzialmente occupata da opere, per il prezzo di €. 300,00 (rimanendo a carico dell'acquirente le spese di accatastamento e di rogito), non potendo la procedura perfezionare l'alienazione dell'area, per un principio di garanzia si ritiene di non poter procedere alla vendita del vano. Pertanto l'eventuale acquirente dovrà procedere a propri oneri e spese a effettuare il sezionamento degli impianti (gas/elettrico/idraulico ecc), rendendo autonoma la parte vendibile dal vano cucina; dovrà realizzare la chiusura del vano porta collegante il vano con la restante parte dell'unità vendibile, con eventuale ripresa degli intonaci e tinteggiatura; dovrà effettuare la realizzazione e la posa in opera di ringhiera sulla porta finestra del piano secondo (per interdizione al terrazzo copertura del vano cucina) e ringhiera atta a separare il balcone dal terrazzo. Il totale dei costi a carico del venditore sono stati determinati in circa Euro 5.600,00, e sono stati detratti dal valore di vendita dell'immobile.

Il piano terra presenta tracce di umidità di risalita, e i due vani costituenti accessi dal n.c. 5 e 7, attualmente non garantiscono gli standard minimi dei requisiti igienico sanitari, infatti non risulta verificato il rapporto di 1/8 tra la superficie finestrata e quella pavimentata, pertanto il sottoscritto CTU, ritiene allo stato attuale delle cose di dover considerare i due vani al piano terra con una utilizzazione di ingresso/disimpegno.

La pavimentazione è costituita da gres ceramico 30x30 cm, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio e vetro camera e in parte in legno e vetro camera provvisti di persiane in legno.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Il servizio igienico posto al piano terra non è provvisto di areazione e illuminazione naturale; i tre servizi igienici posti nell'unità sono dotati di sanitari in buono stato di manutenzione e conservazione, e le pareti sono rifinite da maioliche di buone fattezze. Gli infissi interni sono del tipo a battante in legno.

Nel vano ingresso/disimpegno con accesso civico n.7, trova posto una stufa a legna e una scala a chiocciola in ferro atta a collegare il p.t. al p.1. E' presente impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori e alimentato a gas metano; l'unità gode di impianto elettrico-televisivo sottotraccia e impianto idraulico-fognario collegato alla rete comunale. Non risulta essere stato nominato un amministratore e il fabbricato non è dotato di regolamento del condominio e delle relative tabelle dei millesimi di proprietà generale e particolare.

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale.

Vano cucina con sovrastante
terrazzo, edificato su terreno
comunale, non oggetto di vendita





Vano al piano terra (n.c.5): Disimpegno/ripostiglio



Servizio igienico al piano terra



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Interno del vano cucina edificato su propr. comunale



Disimpegno/ingresso piano terra civico 7





Vano disimpegno/ingresso con scala collegante pt-p1

Vano ingresso cucina da chiudere in
quanto edificato su propr. comunale



particolare solaio di copertura



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Camere letto al piano primo



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Servizio igienico al piano primo



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Servizio igienico al piano primo



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Piccola zona cottura al piano primo



Seconda camera con soppalco-P1



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Seconda camera con soppalco-P1



Secondo servizio igienico al P1



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Secondo servizio igienico al P1





Balcone al piano primo con piccolo ripostiglio esterno

Consistenza dell'unità immobiliare:

- Appartamento (Piano Primo e Secondo):

Superficie interna piano primo circa mq. 43,40; Sup. interna piano secondo circa mq. 44,60, oltre balcone di circa mq.4,60.

L'altezza utile piano terra è di circa ml. 2,64-2,70; l'altezza max del piano primo è di circa ml. 4,00 e l'altezza minima è di circa ml. 2,75.

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.



A seguito di quanto in premessa citato, in base al provvedimento del G.E. Dott.ssa Maria Carmela Magarò del 15.04.2017, relativo all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari, sono variate le unità immobiliari, che allo stato attuale hanno i seguenti identificativi catastali:

1) Locale magazzino, eseguita dal CTU variazione per presentazione planimetria mancante e aggiornamento della toponomastica, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.Ila 528 sub 1, Via Pianettello n.13, Piano Terra categoria C2, classe 1, consistenza 130 mq, superficie catastale 248 mq., R.C. € 167,85.

Variazione del 12.05.2017 protocollo n.VT0032707 in atti dal 15.05.2017 (n.7554.1/2017).

Si attesta la corrispondenza dell'attuale identificativo catastale con quello riportato al punto 1) del pignoramento.

2) fabbricato in corso di definizione avente accesso da Via Pianettello n.3, posto ai piani terreno, primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.Ile 530 sub 6, 531 sub 7 e 532 sub 6 tra loro graffate, Via Pianettello n. 3, P.T. e P.1, **eseguita dal CTU variazione catastale per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni , ultimazione di fabbricato urbano**. Da cui sono state generate le seguenti unità immobiliari distinte al catasto fabbricati:

- foglio 9, p.Ila 532 sub 8, Via Pianettello n.3, Piano primo e secondo, categoria A/2, classe prima, vani 3, sup. catastale 91 mq., R.C. € 170,43;
- foglio 9, p.Ila 530 sub 7, p.Ila 531 sub 8, p.Ila 532 sub 7, graffate tra loro, Via Pianettello nn.5-7-9, categ.A/2 classe prima, vani 5,5, Sup. catast. mq. 136, R.C. € 312,46.

Variazione del 15.05.2017 protocollo n.VT0033178 in atti dal 16.05.2017 (n.7602.1/2017).

Si attesta la corrispondenza degli attuali identificativi catastali con quello riportato al punto 2) del pignoramento.

Relativamente alle unità catastali così variate il sottoscritto può dichiarare che:

- per quanto riguarda il magazzino censito con i dati catastali **foglio 9 p.Ila 528/1**, nel pignoramento è stato riportato alla Via Pianettello 13 e catastalmente alla Via Ortolega n.60; a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dal sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ha assunto anche catastalmente l'indirizzo di Via Pianettello n.13; per il resto si attesta la conformità tra la descrizione attuale del bene (piano e confini) e quella contenuta nel pignoramento.
- per quanto riguarda l'unità residenziale censita con i dati catastali **foglio 9, p.Ila 532 sub 8**, nel pignoramento è stata riportata alla Via Pianettello 3; a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dal sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ha assunto anche catastalmente l'indirizzo di Via Pianettello n.3; per il resto si attesta la conformità tra la descrizione attuale del bene (piano e confini) e quella contenuta nel pignoramento.



- per quanto riguarda l'unità residenziale censita con i dati catastali foglio 9, p.lla 530 sub 7, p.lla 531 sub 8, p.lla 532 sub 7, **graffate tra loro**, nel pignoramento è stata riportata alla Via Pianettello 3; a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dal sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ha assunto anche catastalmente l'indirizzo di Via Pianettello nn. 5-7-9; per il resto si attesta la conformità tra la descrizione attuale del bene (piano e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

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 dei 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

Relativamente al magazzino distinto al foglio 9 p.lla 528/1, il sottoscritto ha effettuato l'aggiornamento catastale attraverso l'inserimento tramite procedura Docfa della planimetria risultante in atti mancante.

Dalla lettura dell'atto di provenienza, citato nel quesito n.3), si evidenzia che lo stesso risulta edificato antecedentemente al primo settembre del 1967, e per tale unità il Comune di Canepina, ufficio edilizio/urbanistica, a seguito di formale domanda di accesso e reperimento atti e informazioni inoltrata dal sottoscritto CTU, non ha fornito alcuna documentazione a riguardo.

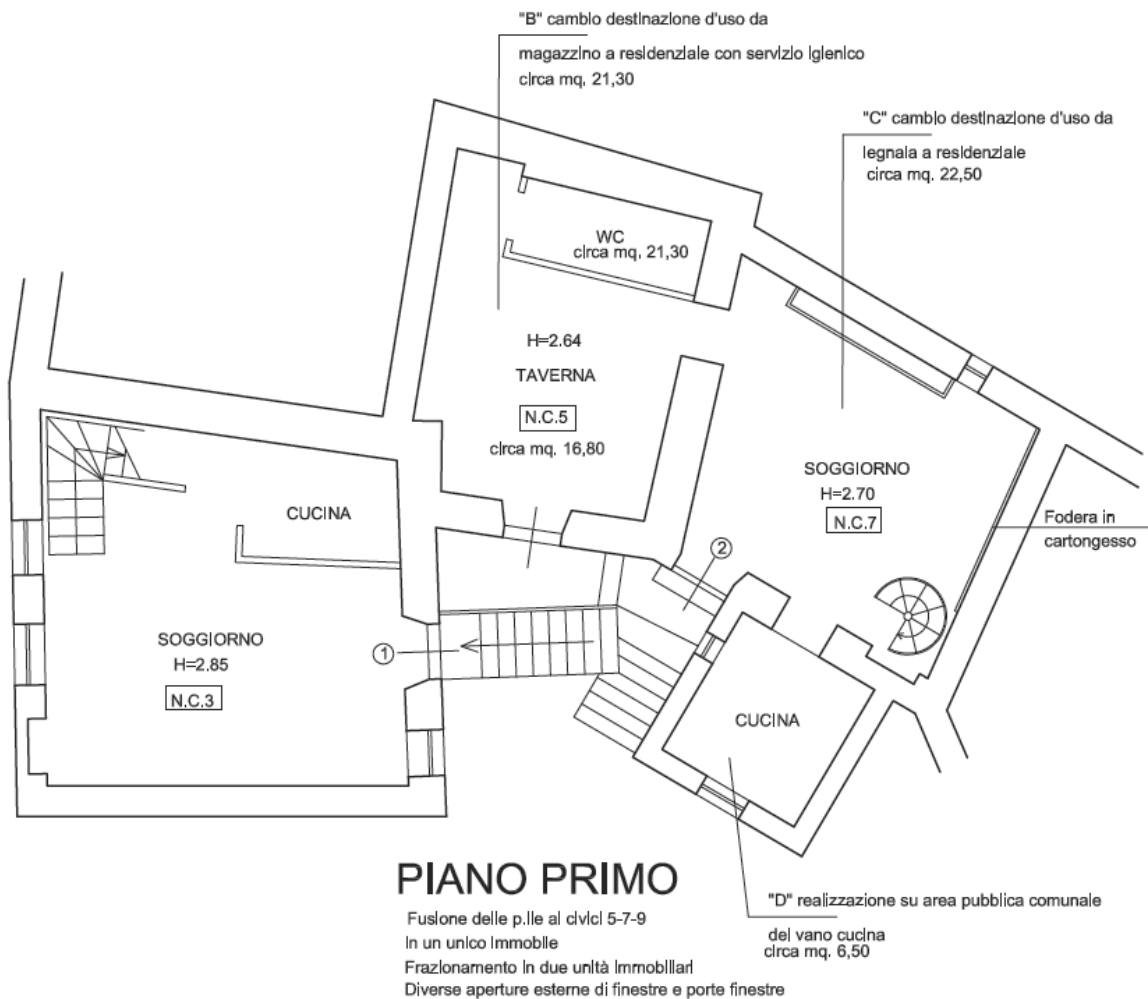
Per quanto riguarda la p.lla 528/1 magazzino, non avendo alcun riscontro di pratiche edilizie presso il Comune di Canepina, e stante quanto evidenziato all'interno dell'atto di compravendita, immobile eseguito antecedentemente al primo settembre 1967, non si ritiene di dover effettuare alcuna regolarizzazione urbanistica

Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui alla p.lla 532 sub 8 e l'unità immobiliare di cui alle p.lle **graffate tra loro p.lla 530 sub 7, p.lla 531 sub 8, p.lla 532 sub 7, (ex p.lle graffate 530/6- 531/7- 532/6)**, il sottoscritto CTU a seguito dei tre sopralluoghi svolti e sulla scorta della documentazione urbanistica, degli atti di provenienza e delle risultanze catastali, evidenzia le seguenti difformità urbanistiche:

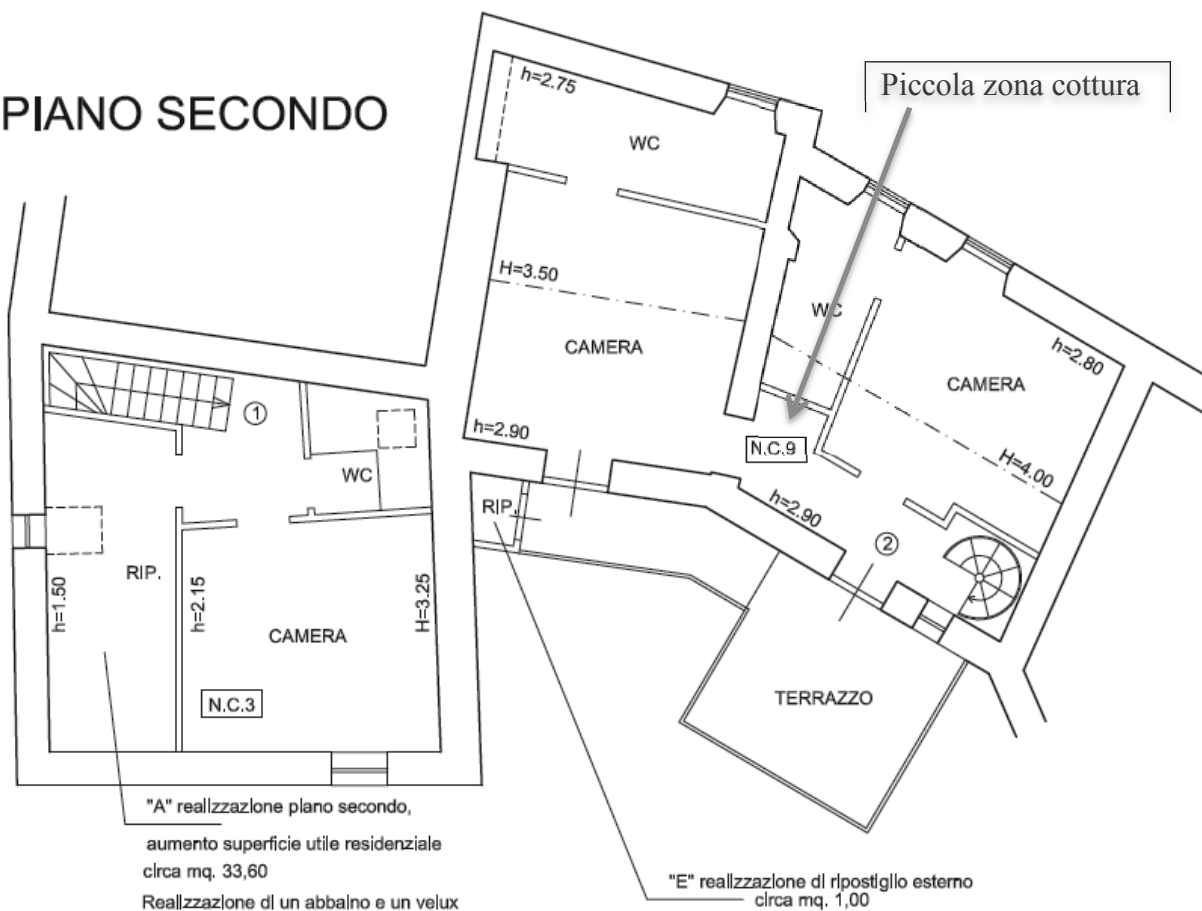
- 1) Realizzazione di un vano cucina con soprastante copertura a terrazzo praticabile su terreno di proprietà comunale (piano primo)
- 2) ripristino della destinazione d'uso dei due vani al piano primo (taverna- soggiorno) a disimpegni/ripostigli in quanto non rispettano i requisiti igienico-sanitari (superficie finestrata inferiore alla superficie pavimentata, presenza di umidità di risalita sulle pareti dell'attuale vano soggiorno ecc.);
- 3) frazionamento in due unità immobiliari (costituenti le due unità attuali residenziali)
- 4) diverse aperture esterne sui prospetti (finestra soggiorno e taverna, realizzazione di velux e abbaino nel piano secondo unità p.lla 532 sub 8 e un velux nell'unità p.lla 530 sub 7, p.lla 531 sub 8, p.lla 532 sub



- 5) aumento di superficie utile residenziale, piano secondo nell'unità "1" p.la 532 sub 8;
- 6) realizzazione di un ripostiglio sul balcone esterno piano secondo unità "2" p.la 530 sub 7, p.la 531 sub 8, p.la 532 sub 7;
- 7) realizzazione di un soppalco (piano secondo unità "2") p.la 530 sub 7, p.la 531 sub 8, p.la 532 sub 7;
- 8) realizzazione di una tettoia sopra il balcone e il terrazzo (piano secondo unità "2") p.la 530 sub 7, p.la 531 sub 8, p.la 532 sub 7



PIANO SECONDO





Relativamente all'aggiornamento catastale il sottoscritto tramite il già menzionato provvedimento del G.E., ha aggiornato la situazione catastale all'attualità, frazionando l'immobile in due unità abitative, provvedendo al frazionamento del vano cucina, realizzato su proprietà comunale, dalla restante unità oggetto di pignoramento.

La soluzione tecnica che può rendere autonoma e funzionale l'unità di cui alle p.lle graffate tra loro p.la 530 sub 7, p.la 531 sub 8, p.la 532 sub 7, dal vano cucina realizzato su proprietà comunale, consiste nel sezionamento degli impianti esistenti nel vano cucina e a servizio di tutta l'unità, nella chiusura del vano porta , porta collegante il vano con la restante parte dell'unità di proprietà dell'esecutato, ripresa degli intonaci e tinteggiatura, posa in opera di ringhiera sulla porta finestra del piano secondo (per interdizione al terrazzo copertura del vano cucina) e ringhiera atta a separare il balcone dal terrazzo.

Le spese relative alla soluzione tecnica sopra esposta ammontano ad un totale di circa Euro 5.600,00.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui alla p.la 532 sub 8, allo stato attuale si presentava già come unità autonomamente funzionale, pertanto la variazione catastale effettuata risulta rispecchiare lo stato dell'immobile.



In merito ai costi e alla possibilità di sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate si consulti il quesito n.14.

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad effettuare il frazionamento e il tipo mappale dell'area di proprietà comunale su cui è stato edificato il vano cucina, come da disposto del G.E. Pertanto è stato possibile distaccare la porzione edificata sull'area comunale da quella oggetto di vendita.

Successivamente è stata effettuata la variazione catastale, dove il vano cucina ha assunto i seguenti dati : foglio 9, p.lla 965 sub 1 via painaettello piano terra, cat.A/2, cl.1, vani 1, Sup. cat. 11,00, R.C.€ 56,81, intestata a Comune di Canepina; e il terrazzo soprastante i seguenti dati: foglio 9, p.lla965 sub 2 via pianettello, p.1, cat.F05, sup. cat.9 mq., intestata a Comune di Canepina.

Variazione protocollo VT0034488, Tipo mappale n.32646/2017, del 22.05.2017.

Si riporta di seguito la variazione catastale con la relativa planimetria ed elaborato planimetrico.



Dott. Silvia Vitullo
 GEOMETRA LAUREATO
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

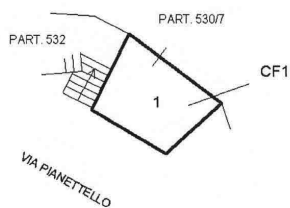
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Vitullo Silvia	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Viterbo	N. 897

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Viterbo

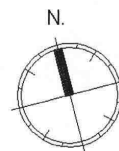
Comune di Canepina	Protocollo 03448 del 22 MAG. 2017
Sezione: Foglio: 9 Particella: 965	Tipo Mappale n. 32646 del 12/05/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

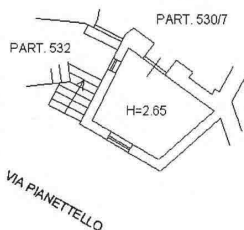


Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

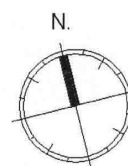
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Viterbo

Dichiarazione protocollo n. 03 4 4 8 8^{el} 22 MAG. 2017	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Canepina	
Via Pianettello	civ. 5-7-9
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vitullo Silvia
Foglio: 9	Iscritto all'albo:
Particella: 965	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Viterbo
	N. 897

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



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;

Del vano cucina posto su area comunale si è già dettagliato nel precedente quesito, si segnala che è stato effettuato il frazionamento catastale (si consulti la risposta al precedente quesito).

11)Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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;

Caso non ricorrente per le unità oggetto di 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;

Sulla scorta del provvedimento del 15.04.2017, emesso dal G.E. Dott.ssa Maria Carmela Magarò, il sottoscritto ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, effettuando un tipo di frazionamento di mappa, e n.4 procedure docfa, di cui una per planimetria mancante in atti (p.la 528/1), una per redazione planimetria del vano cucina posto su area comunale, e due per redazione delle due planimetrie afferenti le due unità abitative oggetto di pignoramento.

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

Con lettera prot. 8017 del 09.12.2016, il Responsabile dell'ufficio Urbanistica geometra Massimo Boccialoni risponde menzionando la zonizzazione di PRG, zona B1, e indicando che nelle previsioni del P.T.P.R. l'immobile ricade in area "insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" (art. 29), che attualmente il PTPR non è ancora approvato e pertanto è ancora vigente l'art.62, comma 3, delle norme dello stesso PTPR che fanno salve le norme dello strumento urbanistico.

Pertanto gli immobili ricadono in zone di edificazione consolidata ai margini del centro urbano, zona B1, ristrutturazione edilizia, del P.R.G. del Comune di Canepina. L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è abitativa (residenziale) e servizi alle abitazioni (magazzini, autorimesse ecc).



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;

STORIA URBANISTICA **(degli immobili oggetto di pignoramento)**

La zona di P.R.G. in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è **zona B sottozona B1** ristrutturazione edilizia, comprendente zone di edificazione consolidata, ai margini del centro urbano, per le quali risultano opportuni adeguamenti funzionali, strutturali, igienico-sanitari e tecnologici.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art.31 legge 457/78 lett. a,b,c,d), debbono essere mantenuti altezze allineamenti murari sul fronte stradale, su tale fronte non è consentita la realizzazione di balconi aggettanti.

Sul fronte retrostante sono consentiti, nelle aree di pertinenza, interventi per adeguare servizi igienico-sanitari e caratteri tipologici della residenza, con aumento di cubatura che non superi il 20% di quella esistente.

Nelle previsioni del P.T.P.R. della Regione Lazio, l'immobile ricade in area "insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" (art. 29).

Per quanto riguarda la **p.Ila 528/1**, magazzino, l'atto di provenienza precedentemente citato, riporta che lo stesso risulta edificato antecedentemente al primo settembre del 1967, e per tale unità il Comune di Canepina, ufficio edilizio/urbanistica, a seguito di formale domanda di accesso e reperimento atti e informazioni inoltrata dal sottoscritto CTU, non ha fornito alcuna documentazione a riguardo.

Per quanto riguarda le **p.Ile 532 sub 8** e l'unità immobiliare di cui alle **p.Ile graffate tra loro p.Ila 530 sub 7, p.Ila 531 sub 8, p.Ila 532 sub 7, (ex p.Ile graffate 530/6- 531/7- 532/6)**, il sottoscritto CTU ha inviato formali richieste presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canepina per l'accesso agli atti e al reperimento di tutte le informazioni necessarie per attestare la conformità urbanistica.

A seguito di tali richieste l'ufficio tecnico ha fornito al sottoscritto:

1) Permesso di Costruire n. 45 del 27.12.2007, prat. Edil. N.1687, intestata a, per "Ristrutturazione immobile in Via Pianettello



2) D.I.A. n.40/2008 (prot. 4335 del 04.08.2008), denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per lavori di variante in corso d'opera (P.d.C. 45/07) relativo alla variazione d'uso dei locali al piano terra dello stabile di proprietà di pertinenza della stessa.

A seguito di ulteriore sollecito da parte del sottoscritto CTU, l'ufficio tecnico del Comune di Canepina, ha effettuato un'ulteriore ricognizione atta a verificare la presenza di ulteriore documentazione relativa agli immobili in questione, e con lettera prot. 8018 del 10.12.2016, inviata via pec, il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Canepina Geometra Massimo Boccialoni, si riporta il rinvenimento di ulteriore documentazione:

- 1) Comunicazione per opere interne (art.26, L.47/85) prot.1258 del 04.03.1995;
- 2) D.I.A. n.36/2000, prot. N.3982 del 25.08.2000;
- 3) Comunicazione attività edilizia libera, Prot. 6387 del 21.12.2006.

Si riporta l'analisi degli atti documentati dal Comune di Canepina relativi agli immobili in ordine cronologico:

La **Comunicazione per opere interne (art.26, L.47/85) prot.1258 del 04.03.1995**, consta di una comunicazione redatta dal Signor, in cui comunicava che nell'appartamento di Via Pianettello n.3, avrebbe effettuato lavori di ristrutturazione del solaio confinante con il civico 1 di pari indirizzo e la stuccatura di una crepa esterna sulla canna fumaria del caminetto. Il Comune di Canepina non ha fornito al ctu alcun allegato alla comunicazione. Pertanto non si può desumere la dettagliata tipologia dei lavori effettuati e soprattutto la giusta individuazione del solaio di cui trattasi.

La **D.I.A. n.36/2000, prot. N.3982 del 25.08.2000**, redatta ai sensi dell'art.2 comma 60, Legge 662/96, è inerente sempre l'immobile di Via Pianettello 3, sulla Dia individuato genericamente come p.lla 532 senza subalterno, per lavori di rifacimento della copertura. Nella relazione asseverata allegata vengono descritti i seguenti lavori:

"lavori di impermeabilizzazione e coibentazione copertura esistente con eventuale sostituzione delle parti logorate o di tegole rotte; rifacimento converse. Nonché altri interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che di seguito vengono descritti: sistemazione dell'intonaco relativo all'accesso all'abitazione; realizzazione di fioriere lungo la scalinata di accesso; sistemazione della pavimentazione relativa alla scalinata di accesso; posa in opera di num.1 travi relativi al solaio interno per maggiore stabilità dell'unità."

La documentazione reperita e consegnata al CTU dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune consta dei seguenti allegati: relazione asseverata e copia di planimetria catastale in cui a mano sono stati trascritti gli interventi da effettuare e sottoscritti dal tecnico asseverante. Nella Denuncia venivano indicati come allegati anche il titolo di proprietà, progetto e relazione tecnica descrittiva, documentazione fotografica e planimetria ante e post operam. Tale documentazione non è stata fornita dal Comune, ma è stata invece rinvenuta e fornita la dichiarazione asseverata e la planimetria catastale precedentemente descritta.



La Comunicazione attività edilizia libera, Prot. 6387 del 21.12.2006, è attinente ad una comunicazione effettuata dal Signor, con la quale informa di procedere alla ristrutturazione della piccola area adiacente all'ingresso di casa in concomitanza dei lavori di manutenzione agli allacci con i pubblici servizi. In particolare si tratta della sostituzione della vecchia pavimentazione in conglomerato con uan in pezzame di porfido. L'ufficio tecnico ha inviato al ctu esclusivamente la comunicazione, priva di ogni allegato indicante più specificatamente l'area di intervento.

Per quanto riguarda il Permesso di Costruire n. 45 del 27.12.2007, si fa presente che sulla testata dell'elaborato grafico e nella relazione tecnica è riportato un numero di pratica precedente n.1392/02, come da nota rilasciata dal Geometra Massimo Boccialoni, attuale responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Canepina, tale pratica risulta essere intestata ad altro soggetto e attinente altro immobile.

Precedentemente al P.d.C. sopra menzionato, il Signor ha presentato la pratica n.1346/2002 del 07.09.2002, relativa alla ristrutturazione di Via Pianettello 3 e ristrutturazione di una copertura di un altro immobile in Via Vallerano, a detta pratica non è stato dato seguito.

Essenzialmente il P.d.C., presenta lo stato attuale con le unità distinte con gli indicativi catastali risalenti agli atti di compravendita precedentemente citati, p.lla 532/3 e p.lle graffate 530/4- 531/5, già fuse e collegate, con accesso diretto tramite due scale esterne di cui una scala afferente un balcone (terrazzo a copertura del vano cucina sottostante eseguito su proprietà comunale), e presenta come già esistente anche il piano secondo della p.lla 532/3. Lo stato di progetto del P.d.C. prevede la realizzazione di due terrazzi e due balconi, oltre che ad opere di rifinitura esterna.

Nello stesso P.d.C. non sono riportati gli immobili siti al piano sottostante e individuati con gli indicativi catastali risalenti agli atti di compravendita precedentemente citati come p.lla 531/3 ep.lla 530/2 e il vano cucina realizzato su proprietà comunale.

La D.I.A. n.40/2008 (prot. 4335 del 04.08.2008), denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 4 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per lavori di variante in corso d'opera (P.d.C. 45/07) relativo alla variazione d'uso dei locali al piano terra dello stabile di proprietà di pertinenza della stessa.

La D.I.A. è stata richiesta inoltre per la realizzazione di una scala interna atta a collegare la p.lla 530/2 alle p.lle graffate 530/4 e 531/5.

Nella D.I.A. risulta presente il vano cucina realizzato su proprietà comunale.

In data 24.05.2010 il tecnico progettista e direttore dei lavori ha presentato una comunicazione di sospensione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato, nella comunicazione è riportato che sono stati ultimati i lavori del piano terra relativi alla taverna e servizi di pertinenza dell'abitazione al piano primo e i lavori al piano superiore inerenti alle pavimentazioni, infissi, tinteggiature ambienti, scala a chiocciola.



Non sono stati effettuati i lavori relativi alla realizzazione di balconcini su P.zza San Sebastiano e nella parte retrostante il fabbricato e la scala esterna per l'accesso diretto al piano primo, opere di intonaci e tinteggiature esterne.

Si evidenzia che al piano secondo della seconda unità, nn.5-7-9, è presente una piccola zona cottura.

Presso il Comune di Canepina non è stata reperita richiesta di agibilità per le tre unità, e quindi non risultano rilasciati dal Comune di Canepina certificati di agibilità.

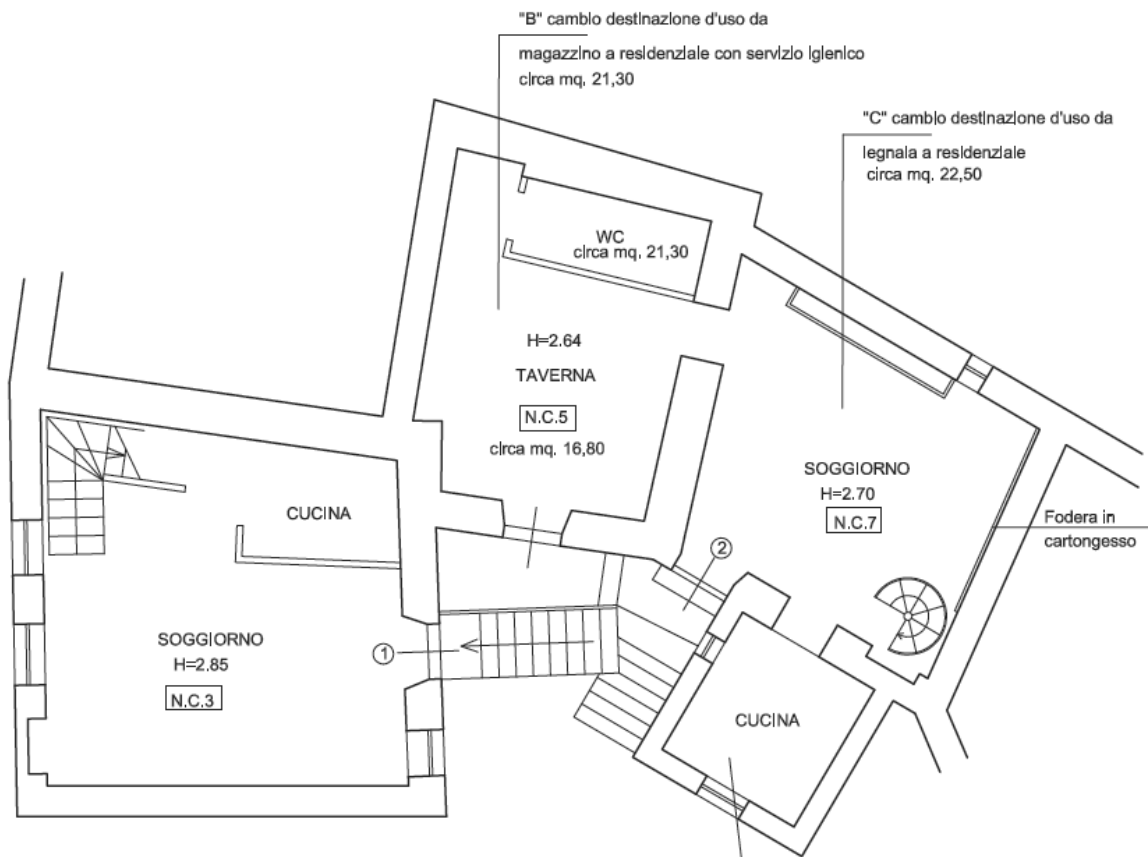
PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE RITENUTE NECESSARIE (OVE POSSIBILI) O DI RIPRISTINO
(degli immobili oggetto di pignoramento)

Per quanto riguarda la **p.lla 528/1** magazzino, non avendo alcun riscontro di pratiche edilizie presso il Comune di Canepina, e stante quanto evidenziato all'interno dell'atto di compravendita, immobile eseguito antecedentemente al primo settembre 1967, non si ritiene di dover effettuare alcuna regolarizzazione urbanistica; si dovrà provvedere all'elaborazione di scheda catastale.

Per quanto riguarda le **p.lle 532 sub 8** e l'unità immobiliare di cui alle **p.lle graffate tra loro p.lla 530 sub 7, p.lla 531 sub 8, p.lla 532 sub 7, (ex p.lle graffate 530/6- 531/7- 532/6)**, il sottoscritto CTU a seguito dei tre sopralluoghi svolti e sulla scorta della documentazione urbanistica, degli atti di provenienza e delle risultanze catastali, evidenzia le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) Realizzazione di un vano cucina con soprastante copertura a terrazzo praticabile su terreno di proprietà comunale (piano primo)
- 2) ripristino della destinazione d'uso dei due vani al piano primo (taverna- soggiorno) a disimpegni/ripostigli in quanto non rispettano i requisiti igienico-sanitari (superficie finestrata inferiore alla superficie pavimentata, presenza di umidità di risalita sulle pareti dell'attuale vano soggiorno ecc.);
- 3) frazionamento in due unità immobiliari (costituenti le due unità attuali residenziali)
- 4) diverse aperture esterne sui prospetti (finestra soggiorno e taverna, realizzazione di velux e abbaino nel piano secondo unità **p.lla 532 sub 8** e un velux nell'unità **p.lla 530 sub 7, p.lla 531 sub 8, p.lla 532 sub 7**)
- 5) aumento di superficie utile residenziale, piano secondo nell'unità "1" **p.lla 532 sub 8**;
- 6) realizzazione di un ripostiglio sul balcone esterno piano secondo unità "2" **p.lla 530 sub 7, p.lla 531 sub 8, p.lla 532 sub 7**;
- 7) realizzazione di un soppalco (piano secondo unità "2") **p.lla 530 sub 7, p.lla 531 sub 8, p.lla 532 sub 7**;
- 8) realizzazione di una tettoia sopra il balcone e il terrazzo (piano secondo unità "2") **p.lla 530 sub 7, p.lla 531 sub 8, p.lla 532 sub 7**





PIANO PRIMO

Fusione delle p.lle al civici 5-7-9
 In un unico immobile
 Frazionamento in due unità immobiliari
 Diverse aperture esterne di finestre e porte finestre

PIANO SECONDO





Il sottoscritto CTU ha inoltrato al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Canepina, richiesta di note informative circa la possibilità di sanare le difformità riscontrate, sulla scorta della documentazione consegnata al CTU dallo stesso Ufficio, e circa i costi di sanatoria da sostenere.

Con lettera prot. 8017 del 09.12.2016, il Responsabile dell'ufficio Urbanistica geometra Massimo Boccialoni risponde menzionando la zonizzazione di PRG, zona B1, e indicando che nelle previsioni del P.T.P.R. l'immobile ricade in area "insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" (art. 29), che attualmente il PTPR non è ancora approvato e pertanto è ancora vigente l'art.62, comma 3, delle norme dello stesso PTPR che fanno salve le norme dello strumento urbanistico; successivamente argomenta la possibilità di sanatoria e i relativi costi come di seguito in stralcio riportato (in allegato lettera prot. 8017 del 09.12.2016 del R.U.U.):

"1) ripristino della destinazione d'uso dei due vani al piano primo (taverna-soggiorno) a disimpegno /ripostigli in quanto non rispettano i requisiti igienici sanitari (sup. finestrata inferiore alla superficie pavimentata, presenza di umidità di risalita sulle pareti dell'attuale vano soggiorno ecc.)



.....Pertanto allo stato attuale, sulla scorta di quanto rilevato dal CTU, tali vani non garantiscono lo standard delle condizioni igienico sanitarie per mancanza di rapporto di 1/8 tra la superficie vetrata e quella pavimentata.

Per ripristinare le condizioni igienico sanitarie di cui sopra, è necessario:

- a) ripristinare le aperture e le luci (finestra e porta finestra) secondo quanto riportato nell'elaborato grafico della DIA n° 40/2008 (pianta piano terra) mediante presentazione di CILA;
- b) in alternativa al punto a), presentazione di CILA in sanatoria per le difformità alla DIA 40/2008 e contestuale adeguamento delle attuali superfici finestrate ai requisiti igienico sanitari che, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2008, comporta una sanzione pecuniaria minima di €. 1.500,00;
- c) per riportare la destinazione d'uso da residenziale a magazzino è necessaria la presentazione di una CILA.

2) Frazionamento in due unità immobiliari:

.....Per ripristinare la composizione dell'unità immobiliare è necessario:

- a) ripristinare l'apertura al primo piano come riportato nell'elaborato grafico della DIA n° 40/2008 mediante presentazione di CILA;
- b) in alternativa al punto a), per lasciare la situazione di fatto (due unità immobiliari come rilevato dal CTU) è possibile, ai sensi della L. 11 novembre 2014 n. 164, presentare CILA in sanatoria che, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2008, comporta una sanzione pecuniaria minima di €. 1.500,00;

3) Diverse aperture esterne sui prospetti (finestra soggiorno e taverna, piano secondo unità 1 realizzazione di velux e abbaino e un velux nell'unità 2)

Le difformità riscontrate dal CTU, probabilmente confrontando lo stato attuale con il P.d.C. 45/2007 e DIA 40/2008, sono sanabili:

- a) con il ripristino dello stato dei luoghi, previa presentazione di CILA;
- b) in alternativa al punto a), per lasciare la situazione di fatto è possibile la presentazione di CILA in sanatoria che, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2008, comporta una sanzione pecuniaria minima di €. 1.500,00;

4) aumento della superficie residenziale nell'unità 1

Il CTU rileva un aumento della superficie residenziale nell'unità 1 desumendolo, probabilmente, dal confronto dell'atto di provenienza del bene con lo stato di fatto. Tale aumento di superficie residenziale si configura come cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale in superficie utile residenziale. Tale fattispecie è possibile sanarla mediante la presentazione di SCIA in sanatoria che, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2008, comporta una sanzione pecuniaria minima di €. 1.500,00;



5) Realizzazione di un ripostiglio sul balcone esterno piano secondo unità 2

Il ripostiglio realizzato in assenza di titolo abilitativo può essere sanato in quanto variazione non essenziale poiché, ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera c), L.R. 15/2008, il volume realizzato è contenuto all'interno del 2% del volume complessivo del fabbricato a cui è annesso. È quindi necessaria presentazione di CILA a sanatoria che, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2008, comporta una sanzione pecuniaria minima di €. 1.500,00.

In alternativa alla sopraccitata CILA in sanatoria, lo stesso può essere demolito con conseguente ripristino dei luoghi.

6) Realizzazione di un soppalco (piano secondo unità 2)

Il soppalco realizzato non comporta aumento di superficie residenziale utile per mancanza delle altezze minime (da 0,00 a max 1,20), ma è da considerarsi come soppalco ad uso armadio. Pertanto non si prefigura abuso edilizio.

7) Realizzazione di una tettoia sopra il balcone e il terrazzo

La tettoia sopra il balcone e il terrazzo, realizzata in assenza del titolo abilitativo, può essere sanata:

- a) mediante demolizione con ripristino dello stato dei luoghi;*
- b) in alternativa al punto a), presentazione di CILA a sanatoria in quanto la superficie complessiva è inferiore ad $\frac{1}{4}$ della superficie coperta del fabbricato a cui è annessa, così come previsto all'art. 6.5 "Superficie coperta" delle N.T.A. del vigente PRG del Comune di Canepina. Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2008, si applica una sanzione pecuniaria minima di €. 1.500,00;*

Realizzazione vano cucina su proprietà comunale

Il Consiglio Comunale con Deliberazione n° 10 del 05/05/2015, ha autorizzato l'alienazione del relitto stradale adiacente il fabbricato distinto al catasto al Foglio n° 9, Particella n° 530 di mq. 8,00 parzialmente occupata da opere, per il prezzo di €. 300,00 rimanendo a carico dell'acquirente le spese di accatastamento e di rogito.

Per quanto sopra espresso appare evidente che le fattispecie di sanatorie di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 7, possono essere presentate con unica richiesta.

Si vuole inoltre sottolineare che, qualora il PTPR venisse approvato, gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi sarebbero sottoposti a compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art.167 del D.L.vo 42/2004 e s.m. e pertanto potrebbero non essere sanabili.

Da ultimo, per quanto riguarda il computo degli oneri concessori si conferma l'importo di € 2.266,40 come comunicato dall'Ing. Luigi Nardi con nota di Prot.4083 del 01.08.2014."



Sulla scorta di quanto relazionato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Canepina, in virtù di quanto riportato nel penultimo capoverso della sua lettera, **che, qualora il PTPR venisse approvato, gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi sarebbero sottoposti a compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art.167 del D.L.vo 42/2004 e s.m. e pertanto potrebbero non essere sanabili,** il sottoscritto CTU sottolinea che oltre a non avere la certezza della sanabilità non si potrebbe avere nemmeno certezza della tempistica di rilascio o diniego di sanatoria da parte dell'Ufficio competente della Regione Lazio, tra l'altro l'acquirente si troverebbe nella condizione di dover pagare un danno ambientale, che all'attualità potrebbe essere determinato ma che potrebbe non essere congruo al momento dell'istanza.

Pertanto non avendo data certa sulla possibile vendita dei beni oggetto di pignoramento, assumendo una posizione di garanzia per la procedura esecutiva il sottoscritto ritiene di non perseguire la via della sanatoria degli interventi che hanno modificato l'aspetto esteriore dei luoghi.

Di conseguenza il CTU in combinazione della nota del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Canepina, ritiene che per le seguenti difformità:

1) ripristino della destinazione d'uso dei due vani al piano primo (taverna-soggiorno) a disimpegni /ripostigli in quanto non rispettano i requisiti igienici sanitari (sup. finestrata inferiore alla superficie pavimentata, presenza di umidità di risalita sulle pareti dell'attuale vano soggiorno ecc.)

Lo stato attuale non garantisce lo standard delle condizioni igienico sanitarie per mancanza di rapporto di 1/8 tra la superficie vetrata e quella pavimentata, non potendo aderire a quanto indicato dal Responsabile alle voci a) e b), in virtù di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU, ritiene allo stato attuale delle cose valutare i due vani al piano terra di Via Pianettello come disimpegni e servizio igienico, e quindi si dovrà effettuare una CILA per modifica delle utilizzazioni.

2) Frazionamento in due unità immobiliari:

A seguito di sopralluogo, in virtù della conformazione tipologica e strutturale dell'edificio il sottoscritto ritiene pertinente lasciare la situazione di fatto, ovvero la presenza di due unità immobiliari ben distinte.

Pertanto come indicato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica sarà possibile, ai sensi della L. 11 novembre 2014 n. 164, presentare CILA in sanatoria che, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2008, comporta una sanzione pecuniaria minima di €. 1.500,00;

3) Diverse aperture esterne sui prospetti

in virtù di quanto sopra esposto, relativamente alla eventuale compatibilità paesaggistica, art.167 D.L.vo 42/2004 e smi, il sottoscritto aderendo al principio di garanzia e certezza per la procedura esecutiva ritiene pertinente effettuare il ripristino dello stato dei luoghi, previa presentazione di CILA;



4) aumento della superficie residenziale nell'unità p.Ila 532/8

Come indicato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Canepina, tale aumento di superficie residenziale si potrebbe configurare come cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale in superficie utile residenziale. Tale fattispecie è possibile sanarla mediante la presentazione di SCIA in sanatoria che, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2008, comporta una sanzione pecuniaria minima di €. 1.500,00;

5) Realizzazione di un ripostiglio sul balcone esterno piano secondo unità p.Ila 530 sub 7, p.Ila 531 sub 8, p.Ila 532 sub 7

in virtù di quanto sopra esposto, relativamente alla eventuale compatibilità paesagistica, art.167 D.L.vo 42/2004 e smi, in relazione all'esigua superficie del ripostiglio (costituente a tutti gli effetti una superfetazione eseguita con materiali facilmente deteriorabili e non realizzanti strutture portanti fisse ma rimovibili facilmente), il sottoscritto aderendo al principio di garanzia e certezza per la procedura esecutiva ritiene pertinente effettuare il ripristino dello stato dei luoghi;

6) Realizzazione di un soppalco (piano secondo unità p.Ila 530 sub 7, p.Ila 531 sub 8, p.Ila 532 sub 7)

in virtù di quanto riportato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Canepina ovvero che il soppalco realizzato non comporta aumento di superficie residenziale utile ma è da considerarsi come soppalco ad uso armadio e pertanto non si prefigura abuso edilizio, il sottoscritto non ne terrà conto come superficie oggetto di valutazione come bene assimilabile ad un vano armadio.

7) Realizzazione di una tettoia sopra il balcone e il terrazzo p.Ila 530 sub 7, p.Ila 531 sub 8, p.Ila 532 sub 7

in virtù di quanto sopra esposto, relativamente alla eventuale compatibilità paesagistica, art.167 D.L.vo 42/2004 e smi, in relazione alla costruzione con strutture rimovibili facilmente, il sottoscritto aderendo al principio di garanzia e certezza per la procedura esecutiva ritiene pertinente effettuare il ripristino dello stato dei luoghi;

Realizzazione vano cucina su proprietà comunale

Sebbene l'attuale Consiglio Comunale con Deliberazione n° 10 del 05/05/2015, ha autorizzato l'alienazione del relitto stradale adiacente il fabbricato distinto al catasto al Foglio n° 9, Particella n° 530 di mq. 8,00 parzialmente occupata da opere, per il prezzo di €. 300,00 rimanendo a carico dell'acquirente le spese di accatastamento e di rogito, non potendo la procedura perfezionare l'alienazione dell'area, per un principio di garanzia si ritiene di non poter procedere alla vendita del vano. Pertanto si dovrebbe effettuare la variazione catastale atta a frazionare il vano dalla restante unità immobiliare.



COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E INCIDENZA SUL VALORE DI STIMA
(degli immobili oggetto di pignoramento)

I costi di regolarizzazione sono stati desunti dalla informativa del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Canepina e dall'analisi dei costi di ripristino desunti dal prezziario della Regione Lazio "BUR" 2012, e dai compensi ordinariamente percepiti dalla categorie abilitate nel settore tecnico, tali costi, oneri ecc fanno riferimento all'attualità, pertanto potrebbero essere oggetto nel tempo di variazioni sostanziali.

Per quanto nel precedente paragrafo evidenziato si riassume:

a) Costi per la sanatoria del frazionamento in due unità immobiliari e aumento superficie residenziale nell'unità 1:
Sanzione pecuniaria minima indicata dal Comune di Canepina, per la regolarizzazione attraverso CILA in sanatoria pari a € 1500,00 per ogni abuso; costo totale sanzione € 3.000,00.

b) Spese tecniche comprendenti oneri di diritti di segreteria per la presentazione della sanatoria e per il ripristino delle aperture esterne sui prospetti (ad eccezione del vano finestra posto al piano terra nel vano indicato nella DIA come soggiorno, in quanto non si ha la certezza di poter effettuare il ripristino sia da un punto di vista strutturale che civilistico) costo totale € 1.700,00.

c) **nella voce sono indicate le spese di variazione catastale già effettuate dal sottoscritto e che il creditore procedente ha assunto direttamente come da sua istanza del 06.02.2017, depositata presso il Tribunale di Viterbo. Costi per n.4 procedure docfa e un frazionamento e tipo mappale del vano cucina, compresi delle spese per diritti catastali pari a Euro 441,00, per un totale di Euro 2.891,00 oltre IVA e C.N.G. Tale importo non è stato conteggiato nel totale degli oneri e spese sotto riportato.**

d) Oneri concessori € 2.266,40.

e) *Spese per ripristino dei luoghi:* Rimozione del ripostiglio e della tettoia sopra il balcone e il terrazzo; rimozione di due velux e di un abbaino, ripristino dei solai dove erano alloggiati i velux e l'abbaino, riapertura delle finestre al piano secondo di via pianettello n.3, unità 1, come da Dia 40/2008, comprensivo di opere strutturali, posa in opera di

infissi, ripresa degli intonaci e noleggio di piattaforma elevatrice totale Euro 5.600,00, oltre spese tecniche per presentazione progetto strutturale per ripresa solai e apertura in breccia per finestre circa Euro 1.600,00

Totale Euro 7.200,00



f) *Spese per vano su proprietà comunale:* Sezionamento impianti per motivi di sicurezza Euro 3.700,00, chiusura del vano porta collegante il vano con la restante parte dell'unità n.2, con ripresa degli intonaci e tinteggiatura, posa in opera di ringhiera sulla porta finestra del piano secondo (per interdizione al terrazzo copertura del vano cucina) e ringhiera atta a separare il balcone dal terrazzo; Euro 1.900,00. Totale Euro 5.600,00

Totale oneri per sanatoria e ripristini, comprensivi di spese tecniche circa Euro 18.025,40

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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Canepina, dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto.

Presso il comune di Canepina non sono state reperite dagli addetti dell'ufficio tecnico istanze di condono relative ai beni oggetto di pignoramento. Delle altre pratiche edilizie, della possibilità di sanatoria e dei costi si è dettagliatamente riportato nella risposta al precedente quesito 14).

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;

Casi non ricorrenti per le unità oggetto di pignoramento.

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 di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalle informazioni desunte dagli occupanti degli immobili, non vi sono tabelle di proprietà millesimale, e le unità non sono gestite da un Amministratore.



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.

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti, e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

Trattandosi di unità immobiliari, oggetto di future sanatorie con relativi costi non quantificabili separatamente per ogni unità immobiliare, visto che l'eventuale istanza di sanatoria e relativo progetto riguarderebbero il p.d.c. n.45 del 27.12.2007 e la successiva DIA 40/2008, dove le due unità residenziali risultavano accorpate e comunicanti, sulla scorta anche di quanto indicato dal consulente tecnico di parte del creditore procedente, così come riportato nell'istanza dello stesso creditore del 06.02.2017, è stato possibile definire **due quote**.

☒ **LOTTO UNO:**

Piena proprietà del seguente immobile in Comune di Canepina, Via Pianettello n.13:

- magazzino C/2, al piano terra, distinto al foglio 9 p.la 528 sub 1.

☒ **LOTTO DUE:**

Piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Canepina, Via Pianettello:

- unità residenziale al civico 3, distinta al foglio 9 p.la 532 sub 8, A/2, al piano primo e secondo, vani 3;
- unità residenziale al civico 5-7-9, distinta al foglio 9 p.lle graffate 530 sub 7, 531 sub 8, 532 sub 7, A/2, al piano terra e primo, vani 5,5.

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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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;

Casi non ricorrenti per le unità oggetto di pignoramento.

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; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 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 cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o sei sia ancora pendente il relativo giudizio;



Come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Canepina, e come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dal custode, gli immobili aventi destinazione residenziale sono occupate dal Signor e dal suo nucleo familiare per le loro esigenze abitative. Così come il magazzino è utilizzato dal Signor
In data 10.05.2016 è stato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Viterbo, prot. 17737/2017, dichiarazione in cui presso l'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione intestati al nominativo in oggetto indicato (.....).

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;

L'unità residenziale distinta al **foglio 9 p.lle graffate 530 sub 7, 531 sub 8, 532 sub 7** non costituisce seconda casa ed è occupata dal debitore per le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare.

L'unità residenziale distinta alla p.lla 532 sub 8, costituisce senconda abitazione dell'esecutato, pertanto il sottoscritto desunte le opportune informazioni circa il valore locativo dell'immobile relaziona quanto segue:

-L'unità distinta alla p.lla 532 sub 8, potrebbe essere locata qualora fosse sgombrata da tutti i materiali depositati dall'esecutato, e fossero ripristinate le utenze di luce, acqua e gas.

In tal caso il valore locativo dell'unità in questione potrebbe essere di circa 260 Euro/mese.

L'unità destinata a magazzino distinta alla p.lla 528 sub 1, è attualmente utilizzata dall'esecutato, pertanto il sottoscritto desunte le opportune informazioni circa il valore locativo dell'immobile relaziona quanto segue:

-L'unità distinta alla p.lla 528 sub 1, potrebbe essere locata qualora fosse sgombrata da tutti i materiali depositati dall'esecutato, e fossero ripristinate le utenze relative all'impianto elettrico e di illuminazione.

In tal caso il valore locativo dell'unità in questione potrebbe essere di circa 190 Euro/mese.

Valori di locazione desunto dalla banca dati Della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Viterbo, secondo semestre 2016 e ragguagliato ai valori di locazione del mercato locale desunti dalle agenzie immobiliari (Media-Re, e i portali immobiliari Trova Casa.net e immobiliare.it) e rapportato alla tipologia e alle caratteristiche del bene.



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 e 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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

23)Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

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 di 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dell'ordinario stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

LOTTO UNO:

- VALUTAZIONE CESPITE 1 –

MAGAZZINO, FOGLIO 9 p.III 528 sub 1:

Ai fini della presente valutazione si terrà conto della superficie catastale, in quanto alcune zone non sono utilizzabili e costituiscono zone di passaggio (corridoi e disimpegni).

Mq. 130 x 250 €/mq.= Euro 32.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima :

Assenza di garanzia per vizi del bene venduto



DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione urbanistica	-----	-----
stato d'uso e di manutenzione	0,70	Mediocre
stato di possesso	0,95	Occupato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

VALORE UNITA' (magazzino), "valore delle piena proprietà" (Adeguate e corretto): (€ 32.500,00 x 0,70 x 0,95) =
 € 21.612,50

Valore magazzino € 21.612,50, valore **arrotondabile a Euro 21.600,00**

Totale valore della piena proprietà del debitore esecutato
lotto uno pari a Euro 21.600,00

LOTTO DUE:

- VALUTAZIONE CESPITE 2-

UNITA' RESIDENZIALE, FOGLIO 9 p.lla 532 sub 8:

L'unità ha accesso autonomo e diretto dall'esterno, è costituita da soggiorno con zona cottura al piano primo, e ripostiglio, camera, w.c. e piccolo disimpegno al piano secondo. Una scala prefabbricata collega il piano primo al piano secondo.

Superficie interna piano primo circa mq. 33,00; Sup. interna piano secondo circa mq. 33,00.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{imm} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times \sum S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots]$$

La Superficie utilizzata è la SIN (superficie interna netta).

Superficie principale: S₁) ambienti a destinazione abitativa (piano primo e piano secondo) mq.66,00 circa

Superficie secondaria: Non è presente superficie secondaria (tipo balconi, porticato, terrazzi, area esterna, autorimessa ecc).

$$\text{Superficie commerciale } S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) = 66,00$$



Dott. Silvia Vitullo
 GEOMETRA LAUREATO
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Valore commerciale unitario $P(S_c)$ €/mqSc = € 750,00

$V_{imm}=P(S_c) \text{ €/mqSc} \times S_c = € 750,00 \times 66,00 = € 49.500,00$

TOTALE VALORE: € 49.500,00

Adegamenti e correzioni della stima:

Assenza di garanzia per vizi del bene venduto

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE

oneri di regolarizzazione urbanistica	-----	Detti oneri saranno detratti successivamente
stato d'uso e di manutenzione	0,90	Discreto
stato di possesso	0,95	Utilizzato dal proprietario
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	0,95	Sono quelli non emersi in detta relazione
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

VALORE UNITA' (unità abitativa), "valore delle piena proprietà" (Adegato e corretto): $(€ 49.500,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95) = € 40.206,37$ arrotondabile a € 40.200,00

UNITA' RESIDENZIALE, FOGLIO 9 p.lla graffate 530 sub 7, 531 sub 8, 532 sub 7:

L'unità ha accesso autonomo e diretto dall'esterno, è costituita da due vani al piano primo definiti attualmente come disimpegni e un servizio igienico; al piano secondo trovano posto 2 camere, due servizi igienici, un disimpegno con piccola zona cottura, e un balcone con piccolo ripostiglio. Una scala prefabbricata del tipo a chiocciola collega il piano primo al piano secondo.

Superficie interna piano primo circa mq. 43,40; Sup. interna piano secondo circa mq. 44,60, oltre balcone di circa mq.4,60.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$V_{imm}=P(SU) \text{ €/mqSu} \times S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots]$

La Superficie utilizzata è la SIN (superficie interna netta).

Superficie principale: S_1) ambienti a destinazione abitativa (piano primo e piano secondo) mq.88,00 circa

Superficie secondaria: S_2) balconi al piano secondo circa mq. 4,60;

Superficie commerciale $S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = 88,00 \times (1,00 - 0,00) + 4,60 \times (1,00 - 0,75) = 88,00 + 1,15 = 89,15$ arrotondato a 89,00



Dott. Silvia Vitullo
 GEOMETRA LAUREATO
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Valore commerciale unitario $P(S_c)$ €/mqSc = € 750,00

$V_{imm}=P(S_c)$ €/mqSc x S_c = € 750,00 x 89,00 = € 66.750,00

TOTALE VALORE: € 66.750,00

Adegamenti e correzioni della stima:

Assenza di garanzia per vizi del bene venduto

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE

oneri di regolarizzazione urbanistica	-----	Detti oneri saranno detratti successivamente
stato d'uso e di manutenzione	0,90	Discreto
stato di possesso	0,95	Utilizzato dal proprietario
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	0,95	Sono quelli non emersi in detta relazione
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

VALORE UNITA' (unità abitativa), "valore delle piena proprietà" (Adegato e corretto): (€ 66.750,00 x 0,90x 0,95x0,95) = € 54.217,69 arrotondabile a € 54.200,00

TOTALE VALORE LOTTO 2): € 40.200,00 +€ 54.200,00= € 94.400,00 da cui si dovranno detrarre oneri per ripristini, sanatoria e spese tecniche, pari a Euro 18.025,40

TOTALE VALORE LOTTO DUE: € 94.400,00 - €18.025,40= EURO 76.374,60

Totale valore della piena proprietà del debitore esecutato
lotto due pari a Euro 76.374,60 arrotondabile a Euro 76.300,00

Riepilogo valore degli immobili:

- Lotto 1: Magazzino Via Pianettello n.13, Valore della piena proprietà Euro 21.600,00
- Lotto 2: Unità residenziale n.1), Via Pianettello n.3, Unità residenziale n.2), Via Pianettello n.5-7-9, Totale lotto 2 Euro 76.300,00.

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante



consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

Considerazioni di mercato:

Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito una contrazione che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende non economicamente valido il grado di commerciabilità dei beni oggetto di stima.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che portava la Provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2010 con l'avvento della crisi il comparto immobiliare conosce un decremento significativo delle compravendite e del valore degli immobili esistenti a tale destinazione.

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà e/o l'abbandono dei beni in locazione o affitto. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite esecutato, riferito all'attualità ed in considerazione del sopradescritto momento economico, lo scrivente ritiene pertinente per la valutazione dell'immobile applicare il metodo di stima sintetica, derivante dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sui mercati locali per immobili simili e comparando gli stessi con i valori rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate, tramite l'O.M.I. e considerando i Codici Internazionali di Valutazione.

Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene di escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima adottato consiste nell'applicare al parametro VANO UTILE /METRO QUADRATO, un valore unitario empiricamente determinato attraverso i sopra riportati ponderati raffronti.

Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche e sia il loro valore.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

-banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di

conservazione dell'immobile (O.M.I.), le caratteristiche tipologiche e architettoniche intrinseche e estrinseche , e



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

rapportando il prezzo riferito alla superficie lorda alla superficie netta (utile); valore ponderato per l'abitazione compreso tra €/mq. 700,00 e €/mq. 900,00; e per il magazzino un valore compreso tra €/mq. 300,00 e €/mq. 500,00

-Valore desunto dall'Osservatorio dei Valori immobiliari della Provincia di Viterbo della C.C.I.A.A., valore ponderato per l'abitazione compreso tra €/mq. 750,00 e €/mq. 900,00, per quanto riguarda il magazzino non è riportato alcun valore.

-verifica dei valori riportati sul sito astegiudiziarie.it, vi sono tre beni analoghi E.I. nn.250/2012, 23/2010, 97/2009, ma essendo esecuzioni immobiliari datate non si ritiene pertinente allo stato attuale adottare i valori riportati.

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati rapportati e quindi ponderati in base alla qualità e stato di conservazione delle rifiniture degli immobili, all'epoca di costruzione e all'ubicazione del fabbricato ospitante le unità oggetto di esecuzione.

Pertanto il valore da attribuire alle due unità residenziali, ponderato rispetto allo stato di conservazione e manutenzione, al fatto che l'immobile non è raggiungibile direttamente da autoveicoli, e all'attuale destinazione d'uso dei vani, rispetto le vigenti norme igienico sanitarie, sarà di €/mq. 750,00; mentre per il magazzino, non essendo via Pianettello carrabile (percorribile da autoveicoli) si ritiene pertinente applicare un valore di €/mq. 250,00.

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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 22.05.2017



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Il C.T.U.
Dott. Silvia Vitullo



Allegati alla relazione depositata in cancelleria:

- a) Planimetrie catastali dei beni, estratti di mappa, variazioni docfa, frazionamento e tipo mappale
- b) Le visure catastali storiche
- c) Copia del permesso di costruire e della DIA
- d) Copie atti di provenienza
- e) Quadro sinottico in triplice copia per le due ipotesi
- f) Documentazione fotografica
- g) Note relative agli abusi del Responsabile urbanistica Comune Canepina
- h) Iscrizioni e trascrizioni
- i) Certificato di residenza e famiglia
- j) Estratto di matrimonio

