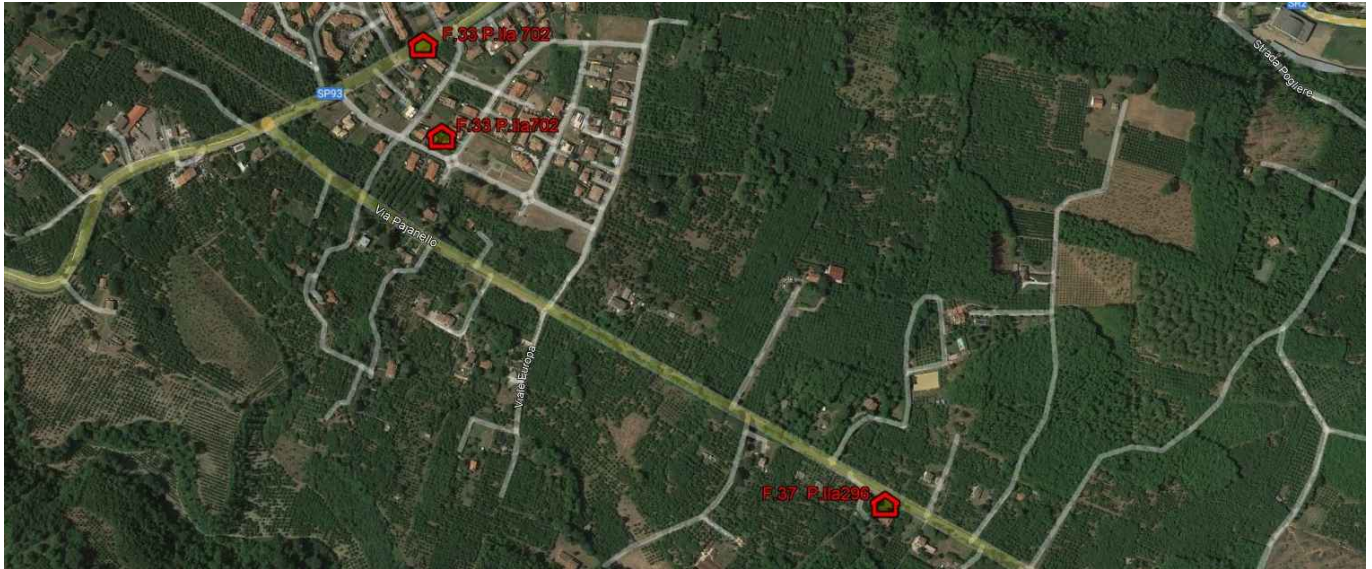


COMUNE DI CAPRANICA (VT)



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 107/2020 PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

COPERTINA

RELAZIONE TECNICA
PERITALE

+ 12 ALLEGATI

SCALA
N.A.

DATA E AGGIORNAMENTI

5 OTTOBRE 2021

IL CTU

Dott. Arch. ENRICO SCOPONI

enrico.scoponi@archiworldpec.it

CREDITORE PROCEDENTE

Banca Lazio Nord + BCC Roma

DEBITORI ESECUTATI



STUDIO DI ARCHITETTURA, RESTAURO E BIOEDILIZIA ENRICO SCOPONI

Via Monte Nero, 3 | 01100 - VITERBO

P.IVA 01617310568 - C.F. SCPNRC67H26F499K

0761/321920 | info@studioscoponi.eu | www.studioscoponi.eu

TRIBUNALE DI VITERBO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare: n° 117/2020 riunita alla 107/2020 RGE

Ad istanza : Banca Lazio Nord + BCC Roma

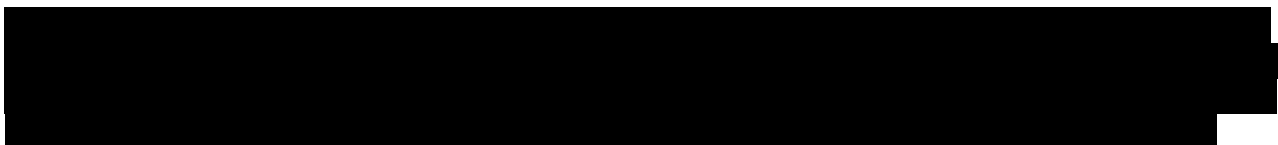
Contro : Sig.ri [REDACTED]

TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Enrico Scoponi nella Procedura Esecutiva Immobiliare
n° 107/2020 RGE promossa da:

Banca Lazio Nord SOC. Cooperativa per azioni con sede legale in via Polidori, 72 01100 Viterbo CF 00057680563 P.IVA 0252920220 e n. R.E.A. VT-1391, rappresentata e difesa dall' Avv. Marco Marcucci, CF. MRCMRCC75S17M082K
Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede legale in Roma, via Sardegna, 129 CF 01275240586, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Fedele CF. FDLMRC74T04D024X.

CONTRO



PREMESSA

Innanzitutto al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili è in corso la procedura immobiliare promossa da Banca Lazio Nord SOC. Cooperativa per azioni con sede legale in via Polidori, 72 01100 Viterbo CF 00057680563 P.IVA 0252920220 e n. R.E.A. VT-1391, rappresentata e difesa dall' Avv. Marco Marcucci, CF. MRCMRCC75S17M082K elettivamente domiciliata presso lo studio di Viterbo via S. Egidio, 2

Con provvedimento del 6/05/2021, il Giudice dell'esecuzione ha nominato il Sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 04/11/2021. In data 13/05/2021 il sottoscritto dopo aver giurato ha assunto effettivamente l'incarico ed il Giudice Esecutore ha posto i seguenti quesiti:

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 d'ufficio;**

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- 4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tamponatura o altro) all'uopo;
- 10) segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
- 13) indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste**

dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) **determini** il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e,

se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge **aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**;

26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27) 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;

28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa si è stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art 52 del Testo Unico Spese Giustizia) :**

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31) **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.**

32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) **allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) **allegghi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,

- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo e dei quesiti posti dal G.E. il C.T.U. iniziava la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti, dopo aver espletato la ricognizione e l'acquisizione della documentazione ipocatastale necessaria all'esatta individuazione dell'immobile pignorato si metteva in contatto con il Custode Dott.ssa Bianca Maria Ciambella che fissava il sopralluogo peritale da effettuarsi in data 23/07/2021 alle ore 10.30.

Preso atto dell'assenza del creditore procedente, e dietro consenso di uno dei debitori nella persona del sig. Buratti Francesco accedeva agli immobili pignorati effettuando le relative operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi, poi attraverso una scheda di rilevazione dati creata appositamente¹ acquisiva tutti i dati relativi alle caratteristiche costruttive, tecniche e di manutenzione degli immobili pignorati. Siccome gli immobili oggetto di perizia erano tre il sopralluogo iniziava dall'immobile sito in loc. Magrino di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]. Presso l'immobile in loc. Magrino al sopralluogo erano presenti il Custode dott.ssa Bianca Maria Ciambella, il [REDACTED] [REDACTED] durante il sopralluogo gli esecutati facevano presente che il piano sotto tetto della casa è condotto in locazione dal sig. [REDACTED] non presente con regolare contratto di locazione. Successivamente si procedeva con il secondo immobile di proprietà del [REDACTED] sito in viale Oceania, 9 in questo caso al sopralluogo erano presenti oltre al Custode ed al CTU Il Sig. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] attuale occupante dell'immobile che dichiarava di abitare nell'immobile dal 2014 con la propria famiglia in virtù di un contratto preliminare non registrato né trascritto ed al quale non ha avuto seguito alcun Atto definitivo. Infine veniva visitato l'ultimo immobile sito in viale America, 13 di proprietà del sig. [REDACTED].

Il C.T.U. alle ore 12.35 dello stesso giorno completava l'acquisizione dei dati e il custode dichiarava chiuso il sopralluogo previa stesura, lettura ed approvazione di apposito verbale.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, presso l'ufficio del Catasto, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Viterbo con la scorta di quanto costatato de VISU, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'esecuzione ed adempiere gli obblighi derivanti dall'incarico.

QUESITO 1

¹La scheda di rilevazione dati è all'interno dell'Allegato 1 rilievi Peritali.

Il sottoscritto prima di ogni altra attività ha analizzato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame della documentazione in atti e del fascicolo, la suddetta documentazione è risultata completa².

QUESITO 2

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati riscontrando che **corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e risultano idonei ai fini della esatta identificazione.**

SITUAZIONE CATASTALE

Gli Immobili oggetto del pignoramento sono situati in comune di Capranica e descritti catastalmente come segue:

1. **piena proprietà di [REDACTED]:**
Appartamento di civile abitazione ed Autorimessa in Viale Oceania, 9 censito al **Catasto Fabbricati**
al Foglio 33 P.IIa 702 ed articolato nei subalterni come sotto riportato:
 - **Sub. 6** categoria A2 classe 3 Piano Terra r.c. euro 433,82 vani 4;
 - **Sub. 7** categoria C6 classe 5 Piano S1 r.c. euro 91,41 **consistenza 59 mq;**
2. **proprietà per 1/2 di [REDACTED]:**
Terreno agricolo noccioleto censito al Catasto Terreni
al Foglio 33 P.IIa 659 Qualità Noccioleto Classe 2 **consistenza 283 mq;**
3. **piena proprietà di [REDACTED]:**
Appartamento di civile abitazione in Viale America, 13 censito al **Catasto Fabbricati**
al Foglio 33 P.IIa 682 ed articolato nei subalterni come sotto riportato:
 - **Sub. 1** categoria A2 classe 3 Piano Terra e S1 r.c. euro 542,28 **vani 5;**
 - **Sub. 2** categoria A10 classe U Piano T r.c. euro 422,20 **consistenza vani 1,5;**
4. **proprietà per ½ ciascuno di [REDACTED]:**
Appartamento e terreno in loc. Magrino, 2 censito al **Catasto Fabbricati**
al Foglio 37 P.IIa 296 categoria A2 classe 3 Piano Terra e S1 r.c. euro 542,28 **vani 5;**
 - Foglio 37 P.IIa 296 **Ente Urbano consistenza 120 mq;****Terreni catastalmente agricoli di pertinenza dell'abitazione censiti al Catasto Terreni**
al Foglio 37 P.IIa 293 Qualità Seminativo Classe 2 **consistenza 420 mq;**
al Foglio 37 P.IIa 294 Qualità Seminativo Classe 2 **consistenza 40 mq;**

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati riscontrando che **corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e risultano idonei ai fini della esatta identificazione.**

²Vedi certificato notarile all'interno del fascicolo.

N.B. Tuttavia si rileva che la strada di accesso carrabile all'abitazione e la corte cementata posteriore agli immobili oggetto di stima è costituita dalla particella 297 che non è citata nel pignoramento. A seguito dell'ispezione fatta presso l'Agenzia del Territorio è emerso che la suddetta particella è descritta al Catasto Urbano e risulta di proprietà degli esecutati.

Vedi allegati 1,3, 4 e 7 per confronto tra estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali, Atti di provenienza, planimetria in scala 1:500 nella tavola dei rilievi Peritali e Pignoramento.

QUESITO 3

Indagini tecniche³:

Gli Immobili pignorati sono pervenuti rispettivamente:

Appartamento di civile abitazione ed Autorimessa in Viale Oceania censito al **Catasto Fabbricati** al Foglio 33 P.IIa 702 sub 6 e 7 e **terreno agricolo** censito al Catasto terreni al Foglio 33 P.IIa 659 a [REDACTED] nato a **CAPRANICA** il **12/04/1953 CF. BRTFNC53D12B688A** giusto atto di compravendita a rogito di Notar Imperato Giorgio del 07/09/2007 rep. n. 52820 registrato al 13146.1/2007, **da potere dei sig.ri** [REDACTED]

[REDACTED] Gli immobili appartenevano in precedenza a Nocchi Francesco, Nocchi Paolo e Nocchi Roberto ai quali erano pervenuti per **Antiranzione** a rogito Paoletti del 28/12/2006 Rep. n. 13640 registrato al n. 1174.1/2007.

Appartamento di civile abitazione e ufficio in Viale America, 13 censito al **Catasto Fabbricati** Foglio 33 P.IIa 682 sub 1 e 2 pervenuto al sig. [REDACTED] in piena proprietà in regime di **separazione dei beni** con Atto di Compravendita a rogito di Notaio Imperato Giorgio del 20/04/2017 rep. n. 63944 registrato in Vetralla il 4/05/2017 n. 4376.1/2017. Il terreno sui quali sono stati edificati gli immobili appartenevano al ventennio a **CLENER Massimo e Rosanna e Boccalini Maddalena** ai quali erano pervenuti tramite **Denuncia** per causa di morte del 1/06/1991 presentata in data 23/10/1992 rep. n. 2/845 e trascritta in data 17/11/1995. Successivamente con Atto a rogito Notar Imperato Giorgio del 15/06/1994 trascritto a Viterbo il 13/07/1994 al n. 6908 i suddetti beni passarono a **CLENER Massimo e Rosanna**.

Appartamento e terreno in loc. Magrino, 2 censito al **Catasto Fabbricati** al Foglio 37 P.IIa 296 Sub. 1; Foglio 37 P.IIa 296 **Ente Urbano; Terreni catastalmente agricoli di pertinenza dell'abitazione** censiti al **Catasto Terreni** al Foglio 37 P.IIa 293 e al Foglio 37 P.IIa 294;

I suddetti immobili erano intestati a [REDACTED] Nata a Capranica il 08/11/1953 e [REDACTED] nata a Capranica il 03/11/1957 con proprietà per 1/2 cadauna della nuda proprietà a loro pervenuta da [REDACTED] nato a Capranica il 22/01/1930 il quale si riserva l'usufrutto in virtù di **Donazione** con Atto a rogito Dominici del 29/05/1984 e trascritto il

³vedi visure Catastali e Certificato notarile presente nel fascicolo e atti provenienza.

13/06/1984 al n. 5655. Per effetto di morte di [REDACTED] avvenuta in data 07/01/1995 si ha il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

QUESITO 4

Gli immobili del compendio pignorato risultano gravati dalle seguenti formalità⁴ pregiudizievoli riportiamo di seguito l'elenco sintetico andando a ritroso e partendo dal pignoramento:

Immobile viale Oceania, 9 F.gl 33 P.Ila 682 S1 e 2

1. ISCRIZIONE del 11/12/2015 - Registro Particolare 2107 Registro Generale 15494
Pubblico ufficiale PENSATO MASSIMILIANO Repertorio 5095/3930 del 10/12/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
2. TRASCRIZIONE del 14/07/2020 - Registro Particolare 6255 Registro Generale 8062
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 594 del 15/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile viale America, 9 F.gl 33 P.Ila 682 S1 e 2

1. ISCRIZIONE del 23/03/2012 - Registro Particolare 407 Registro Generale 3840
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58756/25060 del 20/03/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 11/12/2015 - Registro Particolare 2107 Registro Generale 15494
Pubblico ufficiale PENSATO MASSIMILIANO Repertorio 5095/3930 del 10/12/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
3. TRASCRIZIONE del 04/05/2017 - Registro Particolare 4376 Registro Generale 5865
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 63944/29716 del 20/04/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 14/07/2020 - Registro Particolare 6255 Registro Generale 8062
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 594 del 15/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 04/08/2020 - Registro Particolare 7545 Registro Generale 9628
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 695 del 30/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile Loc. Magrino, 2 F.gl 37 P.Ila 296 e terreni P.Ile 293 e 294

1. ISCRIZIONE del 23/03/2012 - Registro Particolare 407 Registro Generale 3840
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58756/25060 del 20/03/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 10/04/2019 - Registro Particolare 3857 Registro Generale 5032
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE VITERBO Repertorio 2925 del 03/04/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI
3. ISCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 852 Registro Generale 6628
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 217 del 01/03/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 04/08/2020 - Registro Particolare 7545 Registro Generale 9628
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 695 del 30/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

⁴Vedi allegato 5 Visure Conservatoria Viterbo e certificato notarile allegato al fascicolo art. 567, 2° comma c.p.c.

QUESITO 5

Per quanto riguarda le mappe censuarie del compendio pignorato sono riportate in allegato alla presente perizia e tutto quanto è meglio descritto al quesito 2 e nota 2.

QUESITO 6

SITUAZIONE DELLO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO:

A seguito della Consultazione dei Registri dello stato Civile dei Comuni di Competenza risulta⁵:

- il sig. [REDACTED] è residente a Capranica in loc. Magrino, 2 **ed è CONIUGATO** con la sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni .
- Il sig. [REDACTED] è residente in Capranica viale America, 13 ed è coniugato con la sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.
- La sig.ra [REDACTED] è residente a Capranica in loc. Magrino, 2 **ed è CONIUGATA** con il sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni .
- La sig.ra [REDACTED] è residente a Capranica in loc. Magrino, 2 **ed è CONIUGATA** con il sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni⁶.

QUESITO 7

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

A seguito dell'accesso in data 22/07/2021 il sottoscritto ha potuto riscontrare che gli immobili oggetto di stima si trovano **in comune di Capranica**, due sono inseriti in una lottizzazione in loc. Paglianello e un ultimo immobile è costituito da una porzione di villetta bifamiliare alla quale si accede nelle vicinanze su strada Paglianello in loc. Magrino, 2

La zona dove si trovano i primi due immobili si è sviluppata negli ultimi anni ed è caratterizzata principalmente da una edificazione a bassa densità in cui la tipologia unifamiliare è alternata a tipologie bifamiliari e quadrifamiliari ed altre zone realizzate con case a schiera. I lotti residenziali sono interconnessi con spazi verdi non edificati. La lottizzazione è attestata tra le due vie principali via Alcide De Gasperi che la collega direttamente al centro di Capranica e strada Paglianello che la connette con le aree agricole a sud del paese coltivate a noccioleti.

L'immobile in loc. Magrino è stato costruito anni prima e fa parte dell'edilizia sparsa in zona agricola tipica degli anni 80 e 90 la costruzione una bifamiliare è raggiungibile da una breve traversa privata che si innesta direttamente su Strada Paglianello in questo caso gli edifici sono molto rarefatti e immersi in ampie aree agricole coltivate principalmente a noccioleti.

1. Appartamento di civile abitazione ed Autorimessa in Viale Oceania, 9 foglio 33 P.Ila 702 sub 6 e 7

⁵Vedi Estratti di Matrimonio con annotazioni forniti dall'Ufficio Anagrafe del comune di Capranica.

⁶Vedi Estratto di Matrimonio con annotazioni fornito dall'Ufficio Anagrafe del comune di Capranica.

Il suddetto immobile è situato in viale Oceania, 9 fa parte di una stecca di case a schiera costituita da ad un piano Terra Abitativo e da autorimesse al piano S1.

L'intera stecca è stata realizzata intorno al 2013 dalla [REDACTED]. Ad esso si accede tramite un vialetto pedonale e all'autorimessa si accede tramite una rampa alla sinistra del cancello pedonale.

Il fabbricato è costituito da due piani Piano S1 e PT. Il PT è destinato ad abitazione ed il piano S1 a Garage ma nello stato attuale è utilizzato anch'esso come abitativo.

L'appartamento è orientato a nord-est ed essendo a schiera di Testata dispone di una corte esclusiva adibita a giardino.

L'immobile pignorato nello specifico è costituito da:

- Casa a schiera posta al piano terra, composto da un unico ambiente all'ingresso destinato a soggiorno/cucina, pranzo, bagno, camera matrimoniale e camera doppia. L'appartamento si completa con un terrazzo. In tutto consiste in 58,00 mq calpestabili più 3.20 mq di balconi più un giardino esclusivo di mq 160.00.
- L'Autorimessa al piano S1 di mq 58,00 calpestabili compreso il bagno ed è utilizzata come abitazione, l'ingresso attualmente avviene dal fronte dove al posto della serranda del garage è stata ricavata un portone di ingresso e una finestra infine tutto il piano S1 è isolato dal terreno mediante una intercapedine realizzata in CA abbastanza ampia e ben areata che nello stato attuale è utilizzata come magazzino/ripostiglio.
- La struttura è realizzata in setti portanti realizzati con blocchetti di tufo a Vista al piano S1 ed al PT intonacati e tinteggiati, i solai sono in latero-cemento e la copertura è in CA coperta a tegole;
- Le porte interne sono in legno tamburato i due portoni d'ingresso al PT ed al piano S1 sono portoncini di sicurezza;
- gli infissi sono in PVC con vetrocamera basso-emissivo;
- le persiane esterne sono in alluminio verniciato anch'esse di sicurezza
- I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres;
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile

L'immobile è termo-autonomo e gli impianti sono nuovi ed a norma⁷.

L'immobile pignorato, tutta la stecca e le aree di pertinenza si trovano in un ottimo stato di manutenzione.

2. Terreno agricolo noccioleto censito al Catasto Terreni

al Foglio 33 P.IIa 659 Qualità Noccioleto Classe 2 **consistenza 283 mq;**

Si tratta di una stretta striscia di terreno residuale che per la gran parte costituisce il versante tra via Alcide De Gasperi. Il suddetto terreno confina rispettivamente con la siepe di recinzione della 702 e con l'adiacente noccioleto distinto alla P.IIa 660. Sul terreno sono presenti le siepi spontanee che costeggiano la strada asfaltata e in successione alcune piante di nocciole che si confondono con il noccioleto della 660.

3. Unità immobiliare in Villetta Bifamiliare ed ufficio in Viale America, 13 foglio 33 P.IIa 682 sub 1 e 2

Il suddetto immobile è situato in viale America, 13 ed è una porzione di Bi-familiare costituita da PT e Piano S1, il piano

⁷vedi allegato 8 verbale accesso peritale e All.1 Rilievi Peritali e All.2 Rilievo fotografico;

Terra Abitativo e il Piano S1 con destinazione magazzino/garage.

L'intero fabbricato è stato realizzato intorno al 2011 dalla [REDACTED]. L'immobile presenta un ingresso pedonale direttamente su viale America dal quale attraverso un cancello si accede al giardino esclusivo e poi attraverso un breve vialetto pavimentato al portone d'ingresso al PT. Alla sinistra dell'ingresso pedonale scendendo una rampa si accede al Piano S1 destinato a Garage, magazzino lavanderia e servizio igienico. Anche in questo caso tutta la superficie del piano S1 è adibita ad uso abitativo.

L'abitazione ha un orientamento Nord-sud ed al PT è completato da un'area di pertinenza ad uso esclusivo adibita a giardino.

Riassumendo:

- **appartamento ad uso abitazione posto al piano terra**, composto da un unico ambiente all'ingresso destinato a soggiorno/cucina, pranzo, bagno e camera matrimoniale. L'appartamento si completa con un portico a Sud che precede una scala esterna dalla quale si accede al Piano seminterrato. In tutto consiste in 48,00 mq calpestabili più 9.40 mq di Portico e un giardino esclusivo di mq 286.00.
- Sempre al PT l'abitazione confina con il Sub 2 destinato ad ufficio è stato reso comunicante con l'abitazione, la suddetta porzione di fabbricato comprende un bagno ed una camera per un totale di mq 18.60 calpestabili ed è utilizzata come abitazione infine tutto il piano S1 è isolato dal terreno mediante una intercapedine realizzata in CA abbastanza ampia e ben areata che nello stato attuale è utilizzata come magazzino/ripostiglio. Inoltre il piano S1 ha una consistenza di mq 69.00.
- La struttura è realizzata muratura portante con blocchi di laterizio alveolati e aggiunta di travi e pilastri in CA dove necessario i solai sono in latero-cemento e il tetto a falde inclinate è in CA coperto a tegole portoghesi in laterizio;
- i muri di recinzione e di sostegno in muratura a blocchi di tufo e ringhiere cancelli e grate al P S1 sono in ferro verniciato;
- Le porte interne sono in legno tamburato il portone d'ingresso al PT è di sicurezza;
- gli infissi sono in PVC effetto legno con vetrocamera basso-emissivo;
- le persiane esterne sono in alluminio verniciato anch'esse di sicurezza predisposte per l'antifurto
- I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres;
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile
- Le tamponature sono

L'immobile è termo-autonomo e gli impianti sono nuovi ed a norma e sono realizzati a pavimento radiante⁸.

Anche questo immobile, si presenta in un ottimo stato di manutenzione.

4. Unità immobiliare in Villetta Bifamiliare in Loc. Magrino, 2 foglio 37 P.IIa 296 più terreni di pertinenza

⁸vedi allegato 8 verbale accesso peritale e All.1 Rilievi Peritali e All.2 Rilievo fotografico;

Il suddetto immobile è situato su Strada Paglianello in Loc. Magrino, 2 ed è stato realizzato negli anni ottanta come fabbricato rurale attualmente è strutturato come una villetta bifamiliare di cui l'immobile pignorato costituisce una porzione che si sviluppa su PT e Piano S1, e piano Sottotetto.

L'intero fabbricato è stato realizzato intorno al 1983 dalla [REDACTED]. L'immobile presenta un ingresso pedonale direttamente su strada Paglianello mentre l'ingresso carrabile è costituito da una strada privata alla quale si accede da strada Paglianello tramite questa strada si arriva al cancello carrabile e successivamente ad un piazzale sul retro dell'abitazione **ma come abbiamo già detto strada e piazzale retrostante è costituito da un'unica particella la 297 che non è stata pignorata. In questo caso si presentano due possibilità:**

1) Stipula di servitù di passaggio sulla intera P.Ila 297;

Costi di stipula servitù circa euro 3.000,00

2) Integrazione del pignoramento con la 297 che è comunque in proprietà degli Esecutati.

L'abitazione ha un orientamento Nord-sud ed è completata sul lato d'ingresso pedonale al livello del PT con un giardino di pertinenza ben curato e sul retro al piano S1 è servita da un'area a parcheggio cementata.

Riassumendo:

- Porzione di fabbricato rurale indipendente ad uso abitazione posto su tre livelli Piano S1 con destinazione Garage Magazzino ed Abitazione al PT e al 1°P, L'immobile si completa con due balconi ed un giardino esclusivo di mq 460.
- La struttura è realizzata muratura portante e aggiunta di travi e pilastri in CA dove necessario i solai sono in latero-cemento e il tetto a falde inclinate è in CA coperto a tegole in laterizio;
- i muri di recinzione e di sostegno in muratura a blocchi di tufo e ringhiere cancelli e grate al P S1 sono in ferro verniciato;
- Le porte interne sono in legno tamburato il portone d'ingresso al PT è di sicurezza;
- gli infissi sono in legno verniciato con vetrocamera semplice NON CERTIFICATO;
- le persiane esterne legno verniciato anch'esse di sicurezza predisposte per l'antifurto
- I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres;
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile

L'immobile è termo-autonomo e gli impianti sono in buone condizioni⁹.

Anche questo immobile, si presenta in un buono stato di manutenzione seppur realizzato molti anni prima degli altri immobili pignorati.

⁹vedi allegato 8 verbale accesso peritale e All.1 Rilievi Peritali e All.2 Rilievo fotografico;

QUESITO 8

DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE¹⁰:

A seguito dell'accesso peritale e dell'acquisizione e studio di tutta la documentazione necessaria si è riscontrata una sostanziale conformità **tra la descrizione attuale dei beni e quella del pignoramento per contro non sono state riscontrate difformità nell'esatta individuazione dei beni pignorati.**

QUESITO 9

Sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale¹¹ attraverso il confronto tra il titolo di provenienza¹² e lo stato attuale dei luoghi si è potuta constatare la sostanziale corrispondenza¹³.

QUESITO 10

Sulla base dei dati acquisiti e dei sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare **che gli identificativi catastali riguardano solo immobili soggetti al pignoramento senza includere altre proprietà aliene ad esso.**

QUESITO 11

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

QUESITO 12

Al momento a seguito dei riscontri fatti dal sottoscritto non è necessario provvedere ad alcuna variazione catastale in quanto il bene è individuato e provvisto delle necessarie planimetrie¹⁴.

QUESITO 13

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale relativamente agli immobili di Viale Oceania e Viale America è **residenziale-direzionale mentre relativamente all'immobile in loc. Magrino la destinazione è agricola**, tutto quanto è meglio specificato al quesito 14 (Conformità Urbanistica) paragrafo Analisi Urbanistica.

¹⁰vedi allegato Fotografico;

¹¹vedi planimetrie e schede catastali;

¹²vedi allegato 7 atto di provenienza;

¹³vedi allegato 1 Rilievi Peritali;

¹⁴vedi allegati 3 e 4 Scheda Catastale e Visure Catastali e allegato 1 Rilievi Peritali.

QUESITO 14

CONFORMITA' URBANISTICA:

1. Immobile in viale Oceania, 9 F.gl. 33 P.IIIa 702 Sub 6 e 7

Analisi URBANISTICA¹⁵:

normativa Paesistica vigente ad oggi:

PTPR Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav. A Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 25 delle NTA del PTPR Vigente.

Tav. B Protezione linee d'interesse archeologico Lett. m) art. 42 delle NTA del PTPR vigente;

normativa Paesistica vigente all'epoca di costruzione:

PTPR adottato con DGR 556/2007 e 1025/2007 pubblicate sul S.O. n. 14 al B.U.R.L. n. 6 del 14 febbraio 2008.

Tav. A Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 24 delle NTA del PTPR Adottato.

Tav. B Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto Lett. m) art. 13 co 3 lett.a L.R. 24/98 art. 41 delle NTA Adottato;

normativa Urbanistica vigente oggi ed all'epoca di costruzione:

Immobile viale Oceania, 9 PRG Vigente ZONA B₂ – Sottozona di completamento;

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di Capranica è stato possibile acquisire la documentazione relativa a titoli edilizi¹⁶.

La costruzione di cui fa parte l'Immobile venne edificata con PC n. 2802/2010 e successivo PC n. 2828/2010 infine venne variata con SCIA in data 25/05/2013 prot. n. 5706 per variazioni interne.¹⁷

Infine il fabbricato ha acquisito l'Agibilità con Permesso n. 3/2013 prot. n. 9412 prat. 159/2013 cod. 13/2/4.

Nello stato attuale l'immobile presenta delle difformità rispetto ai Titoli edilizi come di seguito descritto¹⁸:

1. Il Piano S1 è stato approvato con destinazione Garage, magazzino e servizio igienico mentre allo stato attuale è utilizzato come abitativo infatti in questo spazio è installata la Cucina nella quale è stato realizzato un piccolo tramezzo per filtrare l'area dell'angolo cottura lo spazio è utilizzato come cucina pranzo più una camera ed un servizio igienico;
2. Piano S1 per dare accesso al piano utilizzato come abitativo la porta dell'autorimessa è stata tamponata ricavando nel tamponamento una finestra ed un portone d'ingresso i lavori in difformità non hanno comportato opere di natura strutturale.

N.B. gli abusi non sono stati sanati.

Non sarà possibile sanare il cambio d'uso ma può essere facilmente ripristinata la situazione autorizzata regolarizzando la variante prospettica con CILA in sanatoria (in quanto trattasi di varianti prospettiche senza opere strutturali) e lasciare la destinazione di Magazzino compatibile con la categoria C/6 provvedendo poi ai necessari aggiornamenti catastali, con l'occasione si potrà aggiornare l'aggiunta del piccolo tramezzo di filtro che scherma l'angolo cottura.

¹⁵vedi allegato 1 Rilievi Peritali.

¹⁶vedi Allegato 6 – Titoli Edilizi.

¹⁷vedi rilievi peritali allegati.

¹⁸ vedi rilievi peritali allegati.

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

CILA in sanatoria	€ 600,00+
Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1000,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
CNPAIA4%	€ 36,00+
IVA22%	€ 205,92=
Totale spese	€ 2.443,16¹⁹

2. Immobile in viale America, 13 F.gl. 33 P.Ila 682 Sub 1 e 2

Analisi URBANISTICA²⁰:

normativa Paesistica vigente ad oggi:

PTPR Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav. A Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 25 delle NTA del PTPR Vigente.

Tav. B Protezione linee d'interesse archeologico Lett. m) art. 42 delle NTA del PTPR vigente;

normativa Paesistica vigente all'epoca di costruzione:

PTPR adottato con DGR 556/2007 e 1025/2007 pubblicate sul S.O. n. 14 al B.U.R.L. n. 6 del 14 febbraio 2008.

Tav. A Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 24 delle NTA del PTPR Adottato.

Tav. B Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto Lett. m) art. 13 co 3 lett.a L.R. 24/98 art. 41 delle NTA Adottato;

normativa Urbanistica vigente oggi ed all'epoca di costruzione:

Immobile viale America, 13 PRG Vigente ZONA C_A – Sottozona già sottoposta a pianificazione attuativa;

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di Capranica è stato possibile acquisire la documentazione relativa a titoli edilizi²¹.

La costruzione di cui fa parte l'immobile venne edificata con PC n. 2718/2007 e variata con successiva Pratica Edilizia DIA del 9/02/2011 prot. 1575 per variazioni interne.²²

Infine non è stata reperita l'agibilità dell'immobile ma in merito era stata presentata l'istanza di richiesta in data 05/05/2011 prot. 5291 con risposta del comune nella quale si faceva presente la completezza della documentazione e si subordinava il rilascio del certificato al completamento delle opere di urbanizzazione che si sarebbe verificata con la presa in carico da parte del Comune cosa che è avvenuta pertanto l'agibilità si può considerare rilasciabile.

Nello stato attuale l'immobile presenta delle difformità rispetto ai Titoli edilizi come di seguito descritto²³:

- 1. Parte del PT è stato approvato con destinazione Ufficio come previsto dal Piano di lottizzazione, mentre allo stato attuale è utilizzato come abitativo infatti gli ambienti di fatto sono utilizzati come Camera e bagno tuttavia a seguito dello scadere della convenzione fatta con la lottizzazione ed alla successiva acquisizione da parte del Comune delle opere**

¹⁹Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per piccola difformità senza opere.

²⁰vedi allegato 1 Rilievi Peritali.

²¹vedi Allegato 6 – Titoli Edilizi.

²²vedi rilievi peritali allegati.

²³ vedi rilievi peritali allegati.

di urbanizzazione avvenuta nel 2019 è prevista la possibilità di fare il cambio d'uso da ufficio ad Abitazione e quindi regolarizzare la difformità esistente in quanto a norma delle NTA della Zona Ca a seguito dello scadere della convenzione e della presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del comune di Capranica viene equiparata alla zona B dove è possibile l'intervento diretto e pertanto anche il cambio d'uso;

2. Il Piano S1 nello stato attuale è utilizzato con funzione abitativa come è visibile nelle foto ma la sua destinazione rimane quella di magazzini approvata nei permessi edilizi in quanto l'altezza interna è 2.40 e le superfici finestrate sono aperte sull'intercapedine pertanto la destinazione d'uso non può essere variata per contro non è necessaria una sanatoria in quanto non sono state apportate modifiche edilizie ma sono stati aggiunti solo degli arredi.

N.B. gli abusi non sono stati sanati.

Sarà possibile sanare il Cambio d'uso ma può essere facilmente ripristinata la situazione autorizzata regolarizzando la variante prospettica con CILA in sanatoria e poi ripristinando l'apertura del garage con una nuova CILA creare nuovamente l'accesso carrabile con l'occasione si potrà aggiornare il piccolo tramezzo.

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

SCIA apertura porta e cambio d'uso	€ 1.200,00+
Oneri Concessori per cambio d'uso	€ 1.200,00+
Sanzione per sanatoria	€ 1.000,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
IVA22% e CNPAIA4%	€ 60,00+
IVA22% sulle conformità	€ 343,20=
Totale spese	€ 4.404,44²⁴

3. Immobile in Loc. Magrino, 2 F.gl. 33 P.Ila 682 Sub 1 e 2

Analisi URBANISTICA²⁵:

normativa Paesistica vigente ad oggi:

PTPR Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav. A Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 25 delle NTA del PTPR Vigente.

Tav. B Protezione linee d'interesse archeologico Lett. m) art. 42 delle NTA del PTPR vigente;

normativa Paesistica vigente all'epoca di costruzione:

PTP adottato con DGR 556/2007 e 1025/2007 pubblicate sul S.O. n. 14 al B.U.R.L. n. 6 del 14 febbraio 2008.

PTP Ambito territoriale n.3 Viterbo NTA ai sensi della LR 24 del 30 luglio 1998 pubblicate sul BURL il 20 ottobre 1999

Tav. E/₁₂ e TAV E/₃₂ e sottoposte agli articoli seguenti:

Le seguenti aree non sottoposte a vincoli

²⁴Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per la regolarizzazione di una piccola difformità

²⁵vedi allegato 1 Rilievi Peritali.

normativa Urbanistica vigente oggi ed all'epoca di costruzione:

Immobile viale America, 13 PRG Vigente ZONA E – Sottozona agricola ordinaria;

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di Capranica è stato possibile acquisire la documentazione relativa a titoli edilizi²⁶.

La costruzione di cui fa parte l'immobile venne edificata con C.E. n. 803/1983.²⁷

Infine il fabbricato non ha mai acquisito l'agibilità.

Nello stato attuale l'immobile presenta delle difformità rispetto ai Titoli edilizi come di seguito descritto²⁸:

1. Il Piano S1 nel progetto approvato è per gran parte abusivo in quanto nella CE dell'83 unico titolo presente a legittimare la costruzione era presente solo un locale cantina che corrisponde parzialmente all'attuale garage.
2. Il piano terra ad esclusione della Cucina pranzo è autorizzato con destinazione agricola e presenta degli ingressi dall'esterno indipendenti mentre nello stato attuale è utilizzato come abitativo ed i locali sono tra loro comunicanti a formare un unico piano abitativo inoltre sono variati i prospetti in quanto evidentemente la soluzione abitativa necessitava di finestre per aria e luce;
3. Il piano Primo è stato approvato come abitativo ma è più grande di circa 7 mq;

N.B. I suddetti abusi non sono stati sanati.

Non sarà possibile sanare il Cambio d'uso e non può essere ripristinata la situazione autorizzata in quanto gli ambienti non hanno più le caratteristiche necessarie alla destinazione agricola. Tuttavia i volumi difformi non possono essere ricondotti in pristino in quanto la loro demolizione non è compatibile con la sicurezza strutturale dell'intero fabbricato cioè anche della parte legittima. Per tale motivo si dovrà ricorrere all'art. 34 comma 2 del DPR 6 giugno 2001, n. 380²⁹

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

Calcolo della Sanzione	€	26.298,00+
CILA per variazioni	€	1.200,00+
Idoneità Statica	€	1.200,00+
APE	€	300,00+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€	300,00+
tributi Catastali per DOCFA	€	50,00+
IVA 22% e CNPAIA 4%	€	120,00+
IVA 22% sulle conformità	€	686,40=
Totale spese	€	30.154,40 ³⁰

QUESITO 15

²⁶vedi Allegato 6 – Titoli Edilizi.

²⁷vedi Allegato 6 – Titoli Edilizi.

²⁸ vedi rilievi peritali allegati.

²⁹ Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

³⁰Le suddette spese sono riferite alla sanzione pecuniaria per gli abusi, alla regolarizzazione di difformità interne e prospettiche e alla richiesta di agibilità.

ISTANZE DI CONDONO

A seguito dei controlli presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viterbo sui beni pignorati **non vi sono istanze di condono presentate o in itinere per nessuno degli immobili oggetto dell'esecuzione.**

QUESITO 16

PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

A seguito della ricerca Catastale, della lettura degli atti di Provenienza e della richiesta avanzata al comune di Capranica emerge che sui terreni ove insistono gli immobili pignorati non ricorre la presenza di censo, livello o uso civico³¹.

QUESITO 17

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

- Non ricorre in quanto gli immobili pignorati non sono costituiti in condominio.

QUESITO 18

VENDITA IN LOTTI:

Gli immobili pignorati si possono vendere in tre lotti già distinti come di seguito riportato:

Lotto 1 Immobili in viale Oceania, 9 F.gl. 33 P.Ila 702 Sub 6 e 7 + Terreno agricolo mq 283 F.gl. 33 P.Ila 659;

Lotto 2 Immobili in viale America, 13 F.gl. 33 P.Ila 682 Sub 1 e 2

Lotto 3 Immobile in loc. Magrino, 2 F.gl. 37 P.Ila 296 + terreni di pertinenza P.Ile 293 e 294

QUESITO 19

QUOTE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Gli immobili del compendio risultano essere pignorati **per l'intera quota di proprietà ed i singoli immobili.**

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ` degli esecutati

QUESITO 20

STATO DELL'IMMOBILE (LIBERO OCCUPATO)

- **L'immobile di viale Oceania, 9** all'atto del sopralluogo era occupato dal sig. [REDACTED] che risulta abitare l'immobile dal 2014 unitamente ai due figli [REDACTED] ed alla loro madre sig.ra [REDACTED] in virtù di un contratto preliminare non registrato né trascritto al quale non è mai seguito un definitivo. Inoltre alla ricerca effettuata dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultavano contratti di Locazione in essere né pregressi. Pertanto a seguito delle ricerche fatte **non risultano titoli opponibili alla procedura.**

³¹Vedi certificato fornito dall'ufficio competente del comune di Capranica.

- L'immobile di viale America, 13 è occupato dall'esecutato [REDACTED] che dichiara di per le proprie esigenze abitative come **abitazione principale**³².
- L'immobile sito in loc. Magrino, 2 è disposto su tre piani il la parte di cui al Piano Seminterrato e Piano Terra è **adibito ad abitazione principale** dei sig.ri [REDACTED] il livello sottotetto al Primo Piano è **condotta in locazione** dal [REDACTED] con regolare contratto di Locazione N. 1933 serie 3T in data 01/02/2019 e registrato il 22/02/2019 valido fino al 22/01/2028. Il suddetto contratto è stato stipulato in data antecedente al Pignoramento pertanto risulta opponibile.

QUESITO 21

VALORE LOCATIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Immobile in viale Oceania, 9 sarà stimato il valore locativo in quanto occupato da persona diversa dal debitore:

Il valore locativo di mercato è il più probabile canone lordo di mercato a una specifica data al quale una determinata proprietà immobiliare può essere locata alla data della stima, posto che il locatore e il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione del valore locativo ha la stessa forma della definizione del valore di mercato, semplicemente sostituendo i termini "prezzo" con "canone lordo", "compravenduta" con "locata", "acquirente" e "venditore" con "locatario" e "locatore".

Nel nostro caso trattandosi di appartamento ad uso abitativo e dato che per questo tipo di beni la locazione è molto diffusa possiamo certamente stimare il valore locativo mediante il metodo comparativo sintetico basato su precedenti esperienze di mercato.

Pertanto avvalendoci di tutte le valutazioni che saranno esplicitate in seguito al punto 24 (determinazione del valore dell'immobile) e tenuto conto della tendenza del mercato stazionaria possiamo trovare il più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto:

Casa a schiera di testata con giardino, 58,00 mq abitativi + 58,00 accessori + 160 mq di giardino

avremo $58 + 58 \cdot 0.50 + 160 \cdot 0.1 = 58 + 29 + 16 = 103$ in cifre tonde 100 mq

(in zona periferica loc. Paglianello in Ottimo stato di manutenzione).

- considerando un valore medio di Euro (3,00 /mq) mensili $\times 100 = 300,00$

VALORE LOCATIVO LORDO MENSILE € 300/00

VALORE LOCATIVO LORDO ANNUALE € 3.600/00

³² Vedi Certificato di Residenza Storico [REDACTED].

³³ Vedi Certificato di Residenza Storico [REDACTED].

dato stimato con l'osservazione delle esperienze concrete di mercato comparabili e attraverso l'acquisizione dei dati dagli osservatori immobiliari delle maggiori Agenzie operanti sul Territorio e dalle tabelle della locale Camera di Commercio e OMI.

- L'immobile di **viale America, 13** è invece occupato dal debitore per le proprie esigenze abitative pertanto non è necessario stimare il valore locativo.
- L'immobile sito in **loc. Magrino, 2** infine per la quota occupata dal debitore per le proprie esigenze abitative non è necessario stimare il valore locativo mentre per quanto riguarda l'occupante con titolo legittimo il canone d'affitto applicabile è quello previsto nel contratto di locazione pari ad € 150.00 mensili.

QUESITO 22

Non ricorre.

QUESITO 23

ESISTENZA VINCOLI sui beni pignorati

Sugli immobili non persistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o oneri di natura condominiale.

QUESITO 24

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE³⁴:

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto e detratte le eventuali superfici non legittimate e/o non legittimabili suscettibili di demolizione, i beni del compendio pignorato oggetto della presente perizia sono così quantificabili:

Lotto 1 Immobili in **viale Oceania, 9 F.gl. 33 P.Ila 702 Sub 6 e 7 + Terreno agricolo mq 283 F.gl. 33 P.Ila 659;**

DATI DI CONSISTENZA:				
Ambienti	Superficie utile res.	Ambienti	Superficie utile non res.	Giardino
IMMOBILE a schiera indipendente in viale Oceania, 9				
PIANO Terra Sub 6 A/2 (hi = 2.70)		PIANO S7 C/6 (hi = 2.40)		
1) sogg./cucina/pranzo	28.00	5) Bagno	5.60	
2) Bagno	5.70	6) Garage	42.60	
3) Camera	10.00	7) Magazzino	10.60	
4) Camera doppia	13.80			
5) Balcone	3.60			
8) Giardino esclusivo				160.00

³⁴Il presente rapporto di valutazione è conforme alla Norma UNI 11612

Tot. Sup. residenziale	57.50 mq			
Tot. Sup. non residenziali			58.80	160.00
Terreno agricolo				284.00 mq

Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico comparativo** riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato:

LOTTO 1 Casa a schiera PT abitativo e S1 C/6 (garage/magazzino) in viale Oceania, 9+ giardino ad uso esclusivo+terreno agricolo.

(Periferia residenziale loc. Paglianello usato in BUONO stato di manutenzione).

- Euro (1400/00) AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE UTILE

SPECIFICATAMENTE SI HA:

- APPARTAMENTO AL PT. DI mq UTILI 57.50
- Garage, Magazzino di mq UTILI 58.80 (abbattimento pari del 50%)
- BALCONE di mq UTILI 3.60 (abbattimento pari al 70% della sup. PER I PRIMI 25mq e del 90% x restanti mq)
- GIARDINO di mq UTILI 160 (abbattimento pari del 90%)

COMPLESSIVAMENTE RISULTA:

$\text{mq } 57.50 + (58.00 \times 0.50 + 3.60 \times 0.30 + 160.00 \times 0.10) = 57.50 + 29.00 + 1.08 + 16 = 103.58$

$\text{mq } 103.58 \times 1400 = 145.012$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione Coeff. correttivi

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,90
- stato d'uso e manutenzione: 1,00
- stato di possesso: 1,00

Coefficiente complessivo CC = $(C1 + C2 + C3/3)$ 0,966 arrotondato a 0.97

a cui tolte le detrazioni sotto riportate per la sanatoria delle difformità;

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

CILA in sanatoria	€ 600,00+
Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1000,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
CNPAIA4%	€ 36,00+
IVA22%	€ 205,92=
Totale spese	€ 2.694,40

Pertanto il VALORE FINALE VF dell'immobile risulta:

$\text{VF} = (\text{VMercato} \times \text{CCorrettivi}) - \text{Detrazioni} = (€145.012 \times 0,97) = 140.661,64 - €2.694,40 = €137.967,24$

e, in cifre tonde: **VF = €138.000,00 + 4000 (valore a corpo del terreno) = 142.000,00**

TOTALE VALORE DEL LOTTO 1

euro 142.000,00 (Centoquarantaduemila/00)

Lotto 2 Immobili in viale America, 13 F.gl. 33 P.Ila 682 Sub 1 e 2

DATI DI CONSISTENZA:					
Ambienti	Superficie utile res.	Ambienti	A/10 Ufficio	Superficie utile non res.	Giardino
IMMOBILE a schiera indipendente in viale America, 13					
PIANO Terra e S1 Sub 1 A/2 (hi PT = 2.80 e S1 2.40)		PIANO Terra Sub 2 A/10 hi = 2.80)			
1) sogg./ pranzo	20.90	1) Ufficio	15.60		
2) Cucina	11.30	2) Bagno	3.00		
3) Camera	11.00				
4) Bagno	5.60				
5) Magazzino				21.60	
6) Magazzino				40.10	
7) Disimpegno	2.40				
8) Bagno	4.70				
9) Giardino esclusivo					
Tot. Sup. residenziale	55.90 mq				
Tot Sup. A/10			18.60		
Tot. Sup. non residenziali				61.70	
Tot. Sup Giardino					286.00

Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico comparativo** riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato:

LOTTO 2 Porzione di Bifamiliare PT abitativo e S1 C/6 (garage/magazzino) in viale America, 13+ giardino ad uso esclusivo (Periferia residenziale loc. Paglianello usato in ottimo stato di manutenzione).

- Euro (1400/00) sia per l'A/2 che per la parte A/10 AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE UTILE

SPECIFICATAMENTE SI HA:

- APPARTAMENTO AL PT. DI mq UTILI 55.90
- Garage, Magazzino di mq UTILI 61.70 (abbattimento pari del 50%)
- GIARDINO di mq UTILI 286 (abbattimento pari del 90%)

COMPLESSIVAMENTE RISULTA:

mq 55.90 + 18.60 (61.70 x 0.50 + 286.00 x 0.10) = 55.90 + 18.60 + 30.85 + 26.80 = 132.15

mq 132.15 x 1450 = 191.617,50

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione Coeff. correttivi

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,90
- stato d'uso e manutenzione: 1,00
- stato di possesso: 1,00

Coefficiente complessivo CC = (C1 + C2 + C3/3) 0,966 arrotondato a 0.97

a cui tolte le detrazioni sotto riportate per la sanatoria delle difformità;

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

SCIA apertura porta e cambio d'uso	€ 1.200,00+
Oneri Concessori per cambio d'uso	€ 1.200,00+
Sanzione per sanatoria	€ 1.000,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
IVA22% e CNPAIA4%	€ 60,00+
IVA22% sulle conformità	€ 343,20=
Totale spese	€ 4.404,44³⁵

Pertanto il VALORE FINALE VF dell'immobile risulta:

$$VF = (VMercato \times CCorrettivi) - Detrazioni = (\text{€} 191.617,50 \times 0,97) - \text{€} 4.404,44 = \text{€} 181.464,54$$

e, in cifre tonde: **VF = €181.000,00**

TOTALE VALORE DEL LOTTO 2
euro 181.000,00 (Centottantunomila/00)

Lotto 3 Immobili in loc. Magrino, 2 F.gl. 37 P.Ila 296, 293 e 294

Ambienti	Superficie utile res.	Ambienti	Superficie utile non res.	Balconi	Giardino
PIANO Terra (hi PT = 3.00)		PIANO S1 (hi PT = 2.60)			
1) soggiorno	38.00	1) Magazzino	41.00		
2) Camera	10.20	2) Garage	24.70		
3) Bagno	6.60	3) Cantina	22.00		
4) Camera	16.90				
5) Cucina	9.50				
6) Disimpegno	10.00				
7) Balcone				9.50	
PIANO 1°P hi = 2.65)					
1) Soggiorno	18.50				
2) Camera	9.30	4) Giardino			460.00
3) Bagno	2.70				
4) Balcone				7.20	
Tot. Sup. Residenziale	121.70				
Tot. Sup. non residenziali			87.70		
Tot. Sup. balconi				16.70	
Tot. Sup Giardino					460.00

Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico comparativo** riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato:

³⁵Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per la regolarizzazione di una piccola difformità

LOTTO 3 Porzione di Bifamiliare in fabbricato rurale PT, 1P abitativo e S1 (garage/magazzino) in loc. Magrino, 2+ giardino ad uso esclusivo (Zona Agricola loc. Magrino) in buono stato di manutenzione abitabile.

- Euro (1100/00) AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE UTILE

SPECIFICATAMENTE SI HA:

- Abitazione rurale AL PT. e DI mq UTILI 121.70
- Garage, Magazzino cantina di mq UTILI 87.70 (abbattimento pari del 50%)
- Balconi di mq UTILI 16.70 (abbattimento pari del 70%)
- GIARDINO di mq UTILI 460 (abbattimento pari del 90%)

COMPLESSIVAMENTE RISULTA:

mq $121.70 (87.70 \times 0.50 + 16.70 \times 0.30 + 460.00 \times 0.10) = 121.70 + 43.35 + 5.01 + 46 = 216,06$

mq $216,06 \times 1100 = 237.600$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione Coeff. correttivi

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,90

- stato d'uso e manutenzione: 0.90

- stato di possesso: 1,00

Coefficiente complessivo CC = $(C1 + C2 + C3/3)$ 0,93 arrotondato a 0.93

a cui tolte le detrazioni sotto riportate per la sanatoria delle difformità;

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

Calcolo della Sanzione	€	26.298,00+
CILA per variazioni	€	1.200,00+
Sanzione per sanatoria	€	1.000,00+
Diritti Amministrativi	€	251,24+
Idoneità Statica	€	1.200,00+
APE	€	300,00+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€	300,00+
tributi Catastali per DOCFA	€	50,00+
Servitù per P.Ila 297 non pignorata	€	3.000,00+
IVA 22% e CNPAIA 4%	€	120,00+
IVA 22% sulle conformità	€	686,40=
Totale spese	€	34.405,64 ³⁶

Pertanto il VALORE FINALE VF dell'immobile risulta:

$VF = (VMercato \times CCorrettivi) - Detrazioni = (€ 237.600 \times 0,93) - € 34.405,64 = € 186.562,36$

e, in cifre tonde: VF = €187.000,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO 3
euro 187.000,00 (Centottantasettemila/00)

³⁶Le suddette spese sono riferite alla sanzione pecuniaria per gli abusi, alla regolarizzazione di difformità interne e prospettiche e alla richiesta di agibilità ed alla stipula di una servitù di passaggio sulla P.Ila 297 non pignorata.

QUESITO 25

CRITERIO DI STIMA E FONTI UTILIZZATE

Lo strumento metodologico più appropriato per questo tipo di immobili è il **Metodo sintetico comparativo** che per la valutazione degli immobili in oggetto si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di immobili analoghi a quelli oggetto di stima, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento, e riportati ad un parametro unitario. Questi dati sono raccolti nei vari Osservatori Immobiliari riportati di solito con forchette tra valori min e max. Il compendio pignorato in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali:

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze);
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);
- Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico comparativo** riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato³⁷ :

QUESITO 26

COLLOCAMENTO DEI BENI SUL MERCATO

I punti di forza di tutti gli immobili pignorati sono la posizione caratterizzata dai giardini esclusivi e dalla posizione caratterizzata da ampi spazi aperti, verdi e tranquillità. Questo offre la possibilità di occasioni per attività all'aperto e fa sì che anche grazie al prezzo accessibile possa essere adatto principalmente:

- a) A giovani coppie soprattutto gli immobili di Viale Oceania e Viale America ;
- b) Per investimento come immobile da porre in locazione.

³⁷dato stimato con l'osservazione delle esperienze concrete di mercato comparabili e attraverso l'acquisizione dei dati dagli osservatori immobiliari delle maggiori Agenzie operanti sul Territorio e dalle tabelle della locale Camera di Commercio e OMI.

QUESITO 27

INADEGUATEZZA DEL CANONE

Il canone previsto nell'unico contratto di locazione in essere pari ad € 150.00 mensili è adeguato al valore di mercato³⁸.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 11 allegati.

Viterbo lì 5 ottobre 2021

IL C.T.U.
arch. Enrico Scoponi

Allegati:

1. rilievo, dati di consistenza;
2. rilievo fotografico;
3. schede catastali;
4. visure catastali camerali ed estratti di mappa;
5. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
6. titoli edilizi;
7. atti di provenienza ultraventennale;
8. PRG del comune di Capranica;
9. verbale accesso peritale;
10. contratti di locazione;
11. documenti stato civile
12. quadro sinottico.

³⁸Vedi All 10 Contratti di locazione