

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 181/2017 Rev. 2/2018

Promossa da: **Intesa Sanpaolo S.p.A.**
(avv.to Antonio Calandrelli)

nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Antonino **GERACI**
Custode Giudiziario: avv. Enrica **GELLI** - Tarquinia
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana
Prossima Udienza: 27 giugno 2019

Tuscania, 23 maggio 2019

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G. E. dott.ssa Roberta Crescentini ha nominato quale esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), invitandola a presentarsi entro il 10.01.2019 presso il Tribunale di Viterbo per il conferimento dell'incarico; in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. la sottoscritta in data 31.12.2018 si è presentata ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

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

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale 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.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;

- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985. n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione 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;

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **31.12.2018** la sottoscritta, accettando, giura di buon adempiere all'incarico conferitole e si impegna a depositare la relazione peritale nei modi e nei termini indicati nelle Disposizioni Generali assegnate dall'Ill.mo Giudice.

In data **09.01.2019** la sottoscritta acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza dell'immobile pignorato (**allegati n. 2, 3 e 4**).

In data **17.01.2019** alle ore 14,00 presso l'immobile in via Otello Benedetti n. 7 nel Comune di Vallerano, preavvisate le parti dal custode giudiziario, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa, il custode giudiziario avv. Enrica Gelli,

La sottoscritta legge i quesiti posti dal G.E., ne consegna copia agli esecutati e commenta quanto richiesto; esamina attentamente i luoghi di cui è esecuzione immobiliare, esegue una verifica dimensionale dell'appartamento e scatta fotografie.

; evidenzia che ci sono infiltrazioni di acqua piovana che interessano alcuni vani dell'appartamento; la riunione è sciolta alle ore 14,40 dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (**allegato n. 1**).

In data **23.01.2019** la sottoscritta riceve dal custode avv. Enrica Gelli
dalla
quale è pervenuta la proprietà dell'immobile in oggetto (**allegato n. 5**).

In data **29.01.2019** la sottoscritta chiede via p.e.c. all'Ufficio Tecnico del Comune Vallerano l'accesso agli atti per acquisire i titoli amministrativi dell'immobile; in data **05.03.2019** si reca presso il suddetto Ufficio Tecnico Comunale per sollecitare il rilascio della documentazione relativa all'immobile pignorato ed in data **14.03.2019**, via p.e.c., rinnova la richiesta e in data **21.03.2019** riceve quanto richiesto ([allegato n. 9](#)).

In data **27.02.2019** la sottoscritta si reca a Viterbo presso l'Archivio Notarile per chiedere copia del titolo di provenienza trascritto in data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, che ritira il **12.03.2019** ([allegato n. 6](#)).

In data **05.03.2019** la sottoscritta acquisisce il certificato di residenza degli esecutati dal Comune di Vallerano ([allegato n. 7](#)).

In data **15.03.2019** la sottoscritta per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo), raccogliere informazioni sulla proprietà dell'immobile in oggetto ([allegati n. 10, 11 e 12](#)).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore procedente ha depositato agli atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale con data 28.07.2017

, relativa alla proprietà dell'immobile, ai vari passag-

gi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli con aggiornamento al 05.07.2017 ([agli atti](#)), per il seguente bene:

- immobile in Vallerano censito al Catasto Fabbricati al Fg. 3 part.IIa 927 sub. 10, categoria A/2.

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 14.03.2019) lo stato delle formalità ([allegati n. 10, 11 e 12](#)).

Risposta al quesito n. 2

In data **09.01.2018** la sottoscritta raccoglie presso l'Agenzia del Entrate (ufficio del catasto), informazioni sulla consistenza dell'immobile pignorato ed acquisisce la visura storica aggiornata, la planimetria catastale depositata in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 3 di Vallerano ([allegati n. 2, 3 e 4](#)).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione dell'immobile; la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (09.06.2017) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del **14.03.2019** ([allegati n. 10, 11 e 12](#)).

▶ *Trascrizioni di proprietà*

In data **04.11.2010**, R.P. n. 12233 R.G. n. 18524, è trascritto al S.P.I. di Viterbo il certificato di denuncia di successione

, con il quale è trasferito, tra l'altro, l'appartamento distinto in N.C.E.U. al foglio 3 di Vallerano, particella 927 sub 10,

In data **11.03.2011**, R.P. n. 2501 R.G. n. 3760, è trascritta al S.P.I. di Viterbo l'accettazione tacita di eredità

, relativa, tra l'altro, all'appartamento distinto in N.C.E.U. al foglio 3 di Vallerano, particella 927 sub 10 ([allegati n. 10 e 11](#)).

In data **13.04.2007**, R.P. n. 4787 R.G. n. 6796, è trascritto l'atto di divisione

con il quale, tra l'altro, è attribuita l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Vallerano, via Otello Benedetti n. 7, distinto in N.C.E.U. al foglio 3 di Vallerano, particella 927 sub 10.

In data **19.02.1974**, R.P. n. 1984 R.G. n. 2306, è trascritto l'atto di donazione

l'area edificabile in Vallerano, località Poggio, distinta in N.C.T. al foglio 3 di Vallerano, particella 904, già 796/b della superficie di aree 7,60 ([allegato n. 6](#)).

La sottoscritta precisa che tale lotto di terreno, ora identificato in N.C.T. al foglio 3 di Vallerano, particella 927 (Ente Urbano di 760 mq) deriva dalla soppressione della particella 904 (Ente Urbano di 760 mq) per bonifica identificativo catastale del 25.06.2015 prot. VT0046987 e che su detto terreno

hanno edificato un fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto ([allegato n. 3](#)).

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – S.P.I. (già Conservatoria RR.II.) (**allegati n. 10 e 11**):

▶ ***Ipoteca***

In data **10.10.2007**, R.P. n. 3672 R.G. n. 196660, per atto del 09.10.2007, è iscritta l’ipoteca volontaria di € 112.985,00 a garanzia di mutuo di € 75.323,00, a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo s.p.a.

sulla piena proprietà per la quota pari a 1/1 dell’appartamento in Vallerano, via Otello Benedetti n. 7, distinto al N.C.E.U. al foglio 3 part.lla 927, sub. 10.

▶ ***Pignoramento***

In data **09.06.2017**, R.P. n. 5794 R.G. n. 7874, è trascritto il pignoramento immobiliare del 30.05.2017 rep. 903 del Tribunale di Viterbo a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a.,

sull’appartamento in Vallerano, via Otello Benedetti n. 7, distinto al N.C.E.U. al foglio 3, particella 927, sub. 10, cat. A/2.

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l’estratto della mappa catastale ove ricade l’immobile pignorato, nonché la visura e la planimetria catastale dello stesso (**allegati n. 2, 3 e 4**).

Risposta al quesito n. 6

La sottoscritta **ha acquisito** presso l'Ufficio anagrafe

Risposta al quesito n. 7

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è un edificio, con accesso da via Otello Benedetti n. 7 (già via Giuseppe Garibaldi), zona residenziale esterna al centro storico del Comune di Vallerano ed è composto da piani terra, primo, secondo e terzo – sottotetto (**fotografia n. 1**); l'edificio, costruito negli anni Sessanta del secolo scorso, ha struttura portante in muratura, solai latero cementizi con getto di completamento in calcestruzzo, copertura a tetto a più falde, facciate intonacate e tinteggiate, balconi forniti di ringhiera in ferro, il tutto in normale stato di conservazione.

► ***Descrizione***

Dall'area scoperta di pertinenza del fabbricato si raggiunge il portoncino d'ingresso, del tipo a due ante in ferro e vetro temperato, che immette nel vano scala comune, con gradini rivestiti in marmo Trani e ringhiera in ferro, dal quale si raggiunge il portoncino in legno d'ingresso all'appartamento oggetto di esecuzione

al terzo piano sottotetto; si accede in un disimpegno che distribuisce l'unità immobiliare composta da soggiorno fornito di camino e di balcone in linea, doppio servizio igienico, studio, due camere, cucina completa di ampia terrazza e ripostiglio; l'appartamento inoltre si compone di una ulteriore porzione immobiliare, di fatto autonoma e accessibile direttamente anche dal vano scala, composta da disimpegno, che distribuisce a due camere, cucina e servizio igienico oltre a balcone in linea in prosecuzione della terrazza precedentemente descritta ([fotografie da n. 2 a n. 14](#)).

La sottoscritta evidenzia che alcuni vani, con soffitto sottotetto e la copertura del vano scala, sono interessati da importanti fenomeni di infiltrazioni d'acqua dalla sovrastante copertura ([fotografie n. 12, 13 e 15](#)).

Le finiture dell'appartamento sono di discreta qualità, ma risalenti all'epoca della costruzione; il pavimento è parte in parquet di legno (nelle camere da letto), parte in marmo (nel soggiorno e disimpegno), parte in piastrelle di ceramica (nei servizi igienici), parte in marmette di graniglia colorata e cemento (in cucina e vani accessori), nella terrazza e nei balconi il pavimento è in piastrelle di gres; il rivestimento dei servizi igienici e delle cucine è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in normale stato di conservazione o rivestite in carta da parati; le porte interne sono in legno al naturale ed alcune con specchiatura in vetro stampato; le finestre sono in ferro e vetro semplice, complete di avvolgibile in pvc, alcune fornite di doppio infisso di alluminio e vetro semplice.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognante allacciati alle reti comunali, di impianto elettrico, di acqua calda sanitaria garantita da caldaia a gas che alimenta anche l'impianto termico fornito di radiatori in alluminio e distribuito solo ad una parte dell'unità immobiliare, impianti tutti funzionanti, ma sprovvisti di

certificazioni.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

▶ ***Superficie***

Dall'esame della planimetria catastale ([allegato n. 4](#)) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie dell'appartamento, al netto delle murature, risulta:

Appartamento	mq	160 (altezza variabile tra m 1,90 e 2,95)
Terrazza e balconi	mq	50

▶ ***Confini***

L'appartamento confina con vano scala condominiale e distacco su cortile condominiale nei restanti lati, salvo altri.

▶ ***Dati Catastali*** ([allegato n. 3](#))

N.C.E.U. Comune di Vallerano (Codice: L612)

- Unità immobiliare: Foglio **3** particella **927 sub 10**
Via Giuseppe Garibaldi piano **3**
Zc. -; Cat. **A/2**; Classe **1**; Cons. **10,5 vani**; Sup. Cat. **204 m²**; Rendita: € **732,08**

La particella di terreno su cui insiste il manufatto subastato è identificata al N.C.T. del Comune di Vallerano al Foglio 3 particella 927, Ente Urbano, superficie 760 mq.

▶ ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

▶ ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (N.C.E.U. foglio 3 di Vallerano part.lla 927 sub. 10) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che allo stato attuale sono presenti modeste difformità tra l'elaborato grafico approvato con L.E. n. 254/1974 e lo stato dei luoghi in quanto sono state apportate modifiche alle tramezzature interne; la sottoscritta evidenzia che il progetto approvato prevede due distinte unità immobiliare, ma la successiva certificazione di abitabilità è rilasciata per l'appartamento come nello stato di fatto ([allegato n. 9](#)); è possibile regolarizzare lo stato di fatto con C.I.L.A. postuma ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, come aggiornato al 01.01.2019; il presumibile costo della sanzione pecuniaria, degli oneri accessori, delle spese tecniche, compreso l'aggiornamento della planimetria catastale e quant'altro necessario per la definizione della regolarizzazione amministrativa, I.V.A. compresa, è quantificato a corpo, a titolo cautelativo in € 2.000,00.

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che l'immobile derivi da un'unica maggiore consistenza

originaria ([allegato n. 3](#)).

Risposta al quesito n. 12

L'immobile è regolarmente accatastato ([allegato n. 4](#)), con planimetria corrispondente con lo stato dei luoghi, salvo le suddette modifiche interne e la mancata graficizzazione di un balcone, peraltro approvato in progetto; la sottoscritta ha precedentemente quantificato i costi per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile e dell'aggiornamento della planimetria catastale il tutto è quantificato a corpo in € 2.000,00, I.V.A. compresa.

Risposta al quesito n. 13

▶ ***Strumento urbanistico comunale***

Il fabbricato di cui è parte l'immobile ricade in zona C2 del P.R.G. del Comune di Vallerano, approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 2172 del 03.04.1985, corrispondente alla Zona omogenea C del D.M. 02.04.1968 n. 1444; l'utilizzazione del bene è di tipo residenziale.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il fabbricato ricade in “Paesaggio degli insediamenti urbani” e in fascia di rispetto dal centro storico; nella Tavola B – Beni paesaggistici – è ricompreso in “Aree urbanizzate del P.T.R.” e ricade in fascia della profondità di 150 m dagli insediamenti urbani storici tutelata per legge “ai sensi dell'art.59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001.

Risposta al quesito n. 14

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia n. 274 del 02.07.1974 rilasciata dal Comune di Vallerano

▶ ***Agibilità***

Risulta il Certificato di Abitabilità del 28.11.1977 relativo all'appartamento in oggetto ([allegato n. 9](#)).

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che allo stato attuale sono presenti modeste difformità tra l'elaborato grafico approvato con L.E. n. 254/1974 e lo stato dei luoghi in quanto sono state apportate modifiche alle tramezzature interne; la sottoscritta evidenzia che il progetto approvato prevede due distinte unità immobiliare, ma la successiva certificazione di abitabilità è stata rilasciata per l'appartamento come nello stato di fatto ([allegato n. 9](#)); è possibile regolarizzare lo stato di fatto con C.I.L.A. postuma ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, come aggiornato al 01.01.2019; il presumibile costo della sanzione pecuniaria, degli oneri accessori, delle spese tecniche, compreso l'aggiornamento della planimetria catastale e quant'altro necessario per la definizione della regolarizzazione amministrativa, I.V.A. compresa, è quantificato a corpo, a titolo cautelativo in € 2.000,00.

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Non risulta alcuna domanda di sanatoria edilizia relativa all'appartamento in oggetto.

Risposta al quesito n. 16

▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sul bene non risultano gravami di censo, livello o usi civici.

Risposta al quesito n. 17

▶ ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie; non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n. 18

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione del bene ne consentono la vendita in singolo lotto senza arrecare alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

▶ ***Quote di proprietà***

L'immobile è pignorato per l'intero,

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

L'appartamento alla data del sopralluogo era occupato

Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

La sottoscritta precisa che l'immobile allo stato attuale è occupato dai debitori esecutati che vi risiedono.

Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

L'appartamento non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

▶ ***Vincoli***

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ma è soggetto a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001 in quanto ricade in territorio compreso in fascia della profondità di 150 dagli insediamenti urbani storici.

▶ ***Oneri condominiali***

L'appartamento è parte di un fabbricato e non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Sull'appartamento non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

▶ ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attinga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immo-

biliare di Vallerano anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – Anno 2018 Semestre 2 (Vallerano/Periferia/Espansione: Residenziale) e le offerte sui portali telematici “astegiudiziarie.it”, “immobiliare.it” e “casa.it”, la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all’uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Appartamento	€/mq	900,00
Balconi	€/mq	300,00

ed ottiene il valore a corpo, essendo la superficie indicativa e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento	160	900,00	€	144.000,00
Balconi	50	300,00	€	15.000,00
	TOTALE		€	159.000,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 12% del valore dell’immobile nello stato di fatto, anche tenuto conto delle gravi infiltrazioni d’acqua piovana provenienti dalla copertura, ed ottiene:

Valore di stima =	€	159.000,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,12 \times € 159.000,00 =$	€	- 19.080,00
oneri per sanare le irregolarità riscontrate =	€	- 2.000,00
Valore definitivo	€	137.920,00

Che si approssima ad € **138.000,00**

▶ **Contratto di locazione**

L'immobile è occupato dai debitori esecutati che vi risiedono con la propria famiglia e non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

▶ **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto n. 1** per la vendita:

LOTTO N. 1

Diritti di proprietà degli esecutati pari all'intero, pro indiviso e in parti uguali, su appartamento sito nel Comune di Vallerano, via Otello Benedetti n. 7, al piano terzo sottotetto composto da soggiorno con camino in muratura e di balcone in linea, doppio servizio igienico, studio, due camere, cucina con camino in muratura, completa di ampia terrazza e ripostiglio; l'appartamento inoltre si compone di una ulteriore porzione immobiliare, accessibile direttamente anche dal vano scala, composta da disimpegno, che distribuisce a due camere, cucina e servizio igienico oltre a balcone in linea in prosecuzione della terrazza precedentemente descritta; il tutto di superficie calpestabile di mq 160 circa oltre mq 50 circa di terrazza e balconi; l'unità immobiliare confina con vano scala comune e distacco su cortile condominiale nei restanti lati, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Vallerano al Foglio 3, particella 927 sub. 10, Zc. -, cat. A/2, cl. 1, 10,5 vani, sup. catastale 204 m², rendita € 732,08, via Giuseppe Garibaldi, piano 3.

Prezzo a base d'asta € 138.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese da sostenere per la sanatoria delle irregolarità amministrative inerenti le modifiche alle tramezzature interne e l'ag-

giornamento catastale.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato in quanto facilmente commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione prossima al centro storico del Comune.

* o * o * o *

Tuscania, 22 marzo 2019

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica con lettera raccomandata A/R in data 22.03.2019 agli esecutati, e via p.e.c. al custode e alle parti, con termine per eventuali note di osservazione fino al 22.04.2019.

La sottoscritta non ha ricevuto alcuna nota o richiesta di chiarimenti in merito e conferma in tutte le sue parti la relazione che precede.

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Antonino Geraci, G. E. del Tribunale di Viterbo, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 21, di n. 15 fotografie e dei seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo del 17.01.2019;
2. Estratto di mappa catastale del Foglio 3 di Vallerano;
3. Visure storiche catastali;

dott. ing. Amalia Di Biagio

4. Planimetria catastale dell'immobile;
5. Dichiarazione di successione ;
6. Atto di donazione del 09.02.1974 ;
7. Certificato di residenza degli esecutati del 05.03.2019;
8. Certificato di matrimonio del Comune di Viterbo del 13.03.2019;
9. Licenza Edilizia n. 274/74 con progetto approvato e abitabilità;
10. Elenco sintetico formalità ;
11. Elenco sintetico delle formalità ;
12. Nota della trascrizione della successione del 04.11.2010 R.P. 12233;

* o * o * o *

Tuscania, 23 maggio 2019

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 1

Vallerano, 17 gennaio 2019

Vista del fabbricato con accesso da via Otello Benedetti n. 7.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 2

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; soggiorno.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 3

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; studio.

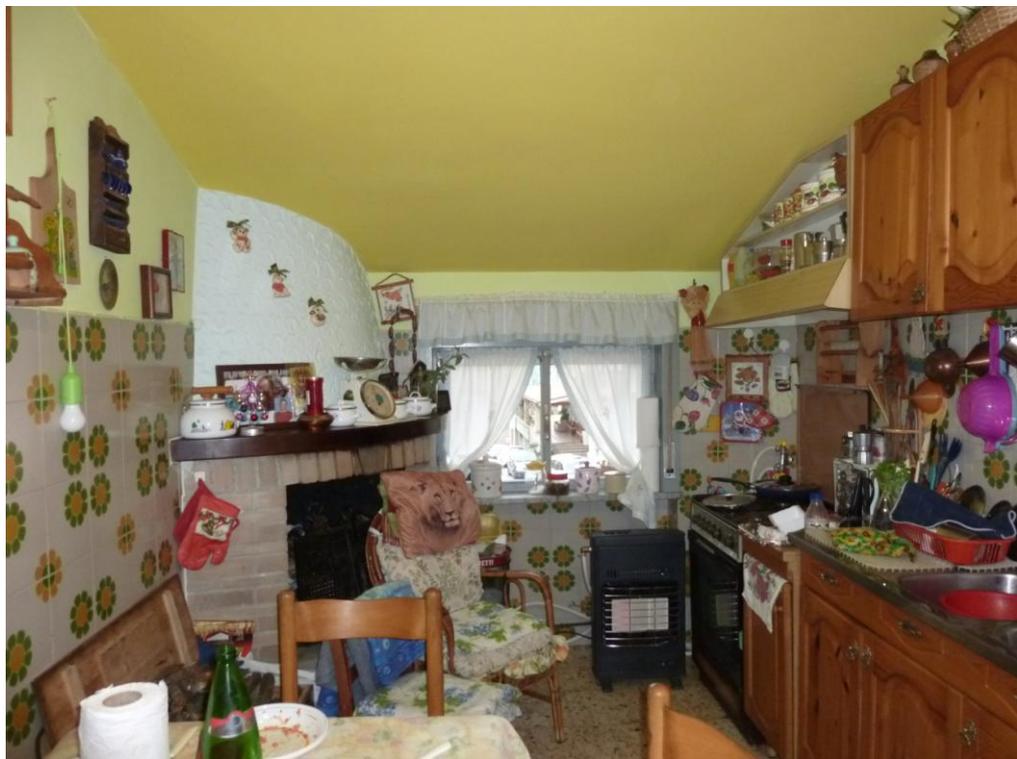


*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 4

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; cucina.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 5

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; camera da letto.



Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018

Fotografia n. 6

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; camera da letto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 7

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; disimpegno.

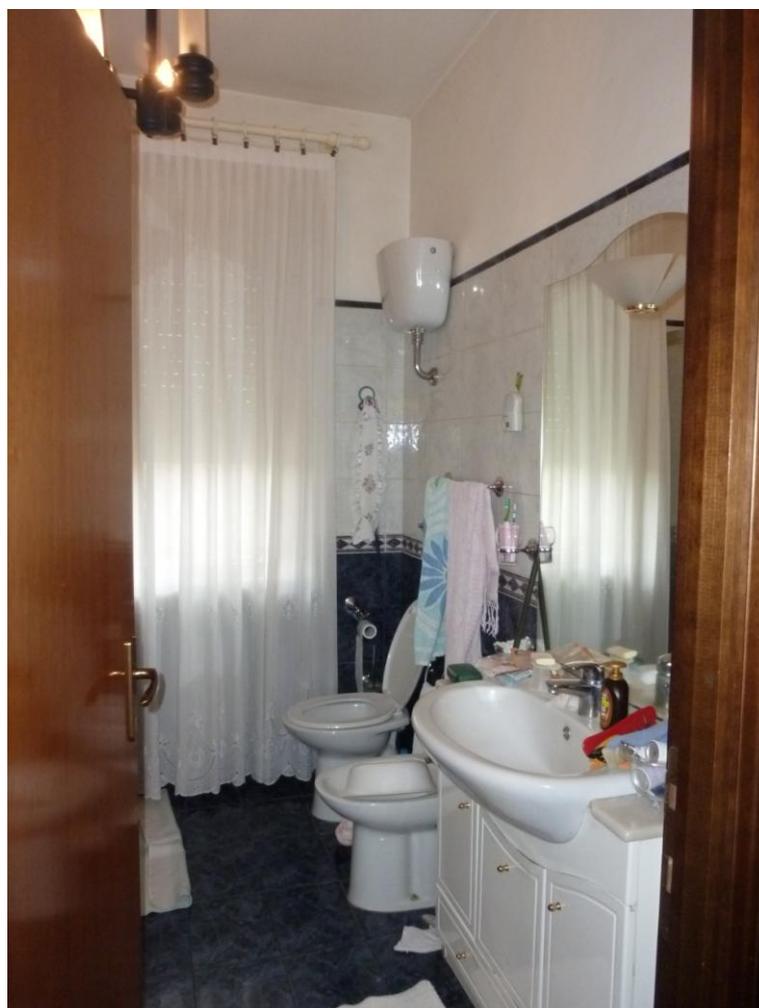


*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 8

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; servizio igienico.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 9

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; camera da letto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 10

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; terrazza.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 11

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; camera da letto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 12

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; camera da letto con gravi fenomeni di infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 13

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; cucina con gravi fenomeni di infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018*

Fotografia n. 14

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; servizio igienico.



Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 181/2017 - rev. 2/2018

Fotografia n. 15

Vallerano, 17 gennaio 2019

Appartamento al terzo piano-sottotetto in via Otello Benedetti n. 7; vano scala condominiale con gravi fenomeni di infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura.

