

Esecuzione Immobiliare n. 50/2016 R.G.E.:

- Promossa da: *Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione – Società Cooperativa*;
- Giudice della Esecuzione: **Dr. Antonino Geraci.** (Tribunale di Viterbo - Via G. Falcone e P. Borsellino, 41, 01100 Viterbo)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Stima del valore di mercato dei beni immobiliari siti in Via S. Pio V n. 54, Nepi (VT) e
ulteriori attività*

PREMESSO

- che il sottoscritto Giuseppe Gasperini, nato a Roma (RM) il 23/10/1960, residente a Canino (VT) in via Amerigo Vespucci snc, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con il n. 497, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio con riferimento alla causa sopra indicata;
- che il sottoscritto ha prestato giuramento di rito il 14/07/2016 presso la Cancelleria;
- che per eseguire l'accesso ai luoghi, concordemente con il custode dott. Andrea Cardoni, ha atteso comunicazione dello stesso sull'esito delle notifiche di accesso inviate;
- che ha proceduto al sopralluogo in data 19/12/2016 nei luoghi oggetto di procedura per la constatazione del loro stato.
- che per la vetustà della pratica edilizia ha dovuto effettuare accesso presso il Comune di Nepi;
- che la prima udienza era fissata in data 08/06/2017;
- che la nuova udienza è stata fissata per il 22/02/2018;



- che i quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione sono articolati in 34 punti, che i punti dall'1 al 26 costituiscono lo schema della presente perizia così come richiesto dal punto 27 ed i restanti riguardano le modalità di consegna e pubblicità della perizia;

TUTTO CIO' PREMESSO

esaminati gli atti di causa, il sottoscritto, sulla base di quanto sopra citato, si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie conclusioni sui beni oggetto della procedura sulla base della seguente articolazione:

~*~

1- <u>COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE</u>	4
2- <u>VISURE AGGIORNATE</u>	4
3- <u>CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI</u>	4
4- <u>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</u>	5
5- <u>MAPPE CENSUARIE</u>	5
6- <u>STATO CIVILE DELL'ESECUTATO</u>	6
7- <u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	6
8- <u>CONFORMITÀ CON PIGNORAMENTO</u>	8
9- <u>VERIFICA DI CORRISPONDENZA TRA ATTI</u>	8
10- <u>ANOMALIE SU IDENTIFICATIVO CATASTALE</u>	9
11- <u>CONFRONTO CONSISTENZA ORIGINARIA</u>	9
12- <u>AGGIORNAMENTO CATASTALE</u>	9
13- <u>UTILIZZAZIONE DEL BENE</u>	9
14- <u>CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI</u>	10
15- <u>ISTANZE DI CONDONO</u>	10
16- <u>ESISTENZA DEL CENSO</u>	18
17- <u>SPESE DI GESTIONE O MANUTENZIONE</u>	18
18- <u>SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI</u>	18



19-	<u>PIGNORAMENTO PRO QUOTA</u>	18
20-	<u>STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	19
21-	<u>VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO</u>	19
22-	<u>OCCUPAZIONE DEL CONIUGE</u>	19
23-	<u>VINCOLI INSISTENTI</u>	19
24-	<u>DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE</u>	19
25-	<u>CRITERIO DI STIMA E FONTI</u>	22
26-	<u>ADEGUATEZZA DEL CANONE</u>	24
	<u>CONCLUSIONI</u>	24
A.	<u>ELENCO ALLEGATI</u>	24



1- COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

La documentazione allegata all'istanza di vendita risulta completa. E' composta infatti da estratto del catasto (n. T272409), visura storica (n. T265032) e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (n. VT24285/2016) effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

vedi Allegato_01

2- VISURE AGGIORNATE

La documentazione catastale aggiornata risulta corrispondente ai dati riportati nell'istanza di vendita ed è idonea all'identificazione dello stesso. In dettaglio si conferma che il bene identificato è riportato al Foglio 15 del Comune di Nepi, Particella: 220 Sub.: 8

vedi Allegato_02

3- CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI

Nel fascicolo agli atti è già presente una certificazione ipotecaria ventennale con note di trascrizione e iscrizione. Si allegano le ispezioni ipotecarie ventennali richieste dal CTU con note.

Anteriormente al ventennio, dalla data della trascrizione del pignoramento, il primo titolo di provenienza risulta l'Atto Pubblico di assegnazione degli alloggi del 29/12/1989 Voltura in atti dal 07/03/1997 Repertorio n.: 31809 Rogante Notaio Ventriglia di Civitacastellana, Ufficio del Registro di Viterbo Volume: 1V n: 471 del 16/01/1990.

L'atto sancisce l'assegnazione degli alloggi da parte della XXX proprietaria dell'area di 1900 mq sulla quale sono state costruiti gli appartamenti.

La ex particella di terreno sulla quale sono stati realizzati gli appartamenti era distinta al Foglio 15 del comune di Nepi part. 220.



vedi Allegato_03

4- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sul bene in oggetto sono rilevabili le seguenti note pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 03/01/2007** - Registro Particolare 6 Registro Generale 60, Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 74151/19809 del 28/12/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- **ISCRIZIONE del 09/04/2008** - Registro Particolare 1109 Registro Generale 5411, Pubblico ufficiale Equitalia Serit S.p.A. Repertorio 100617/125 del 03/04/2008, IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01;
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2016** - Registro Particolare 3626 Registro Generale 4810, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 148 del 11/02/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in NEPI(VT)

(vedi Allegato_04)

5- MAPPE CENSUARIE

Le mappe censuarie sono già depositate nel fascicolo. Sull'estratto di mappa relativo alla particella 220, non sono riportate le singole unità immobiliari (come evidente invece per i lotti limitrofi). L'ingombro del fabbricato è riportato a livello di cassone (profilo esterno complessivo) con graffatura della parte pertinenziale unica. Il sottoscritto ha ricercato allora l'elaborato planimetrico nelle pratiche catastali che risulta mancante. L'Elaborato Planimetrico è il disegno in scala del fabbricato che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala,...) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la



loro suddivisione in subalterni. Quindi la pratica catastale collegata alla concessione edilizia risulta incompleta. L'elaborato planimetrico mancante permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni. Nelle piante catastali legate ai singoli subalterni compaiono le parti esterne che quindi confermerebbero l'appartenenza al singolo subalterno.

6- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

L'esecutato risulta celibe. (v. Allegato 06)

7- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento in oggetto si trova in via S. Pio V n. 54, nel comune di Nepi (VT). Risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Nepi al foglio 15 particella 220, sub.8, cat. A/2, classe 3, vani 9. Per facilitare il riscontro a quanto di seguito descritto, è stata predisposto un elaborato di documentazione fotografica al quale si farà riferimento (v. Allegato 7)

Il bene si presenta in uno stato di conservazione essenziale con piccole esigenze di carattere manutentivo.

L'edificio ha tinteggiature esterne scolorite (foto 1), sia per risalite di umidità, sia per scoli di acque piovane dalle copertine (foto 2). Non si sono rilevati comunque distacchi di intonaci.

La zona di ingresso e soggiorno è articolata su due livelli (foto 5). I pavimenti sono ceramicati per le parti di transito dei corridoi (foto 4) e del livello di living. La parte di soggiorno invece è pavimentata con parquet in legno (foto 5-6). Le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Nella zona di ingresso il soffitto è impreziosito da un controsoffitto doghettato di colore scuro (foto 3). I serramenti sono tutti in buono stato, sia quelli interni che quelli esterni. Il piano terra, come anticipato, è articolato su due livelli, nel livello superiore è sistemato il soggiorno e lo spazio di ingresso, a livello inferiore



invece è stato sistemato un piccolo bagno ed una cucina ed una zona pranzo di fronte a questi ambienti.

La cucina affaccia sul giardino retrostante, è dotata di un piccolo camino(foto 8), ha il lato proprio della cottura rifinito con un rivestimento ceramico fino a circa due metri di altezza(foto 7).

Il bagno di forma stretta ed allungata contiene i sanitari essenziali. Una doccia è stata realizzata a pavimento(foto 11). L'ambiente è interamente rivestito. Il giardino esterno è pavimentato con piastrelle di cotto(foto 9-10). Nella parte terminale, verso il percorso pedonale, sono ricavate due piccole aiuole.

Al piano superiore si trovano 3 camere da letto(foto 13-15-16) ed un bagno. Vi si accede tramite una scalata rifinita in legno(foto 12). Le camere sono intonacate e tinteggiate e sono in ottimo stato(foto 13-14-15-16-17). Il primo piano è pavimentato con parquet in legno. Il bagno risulta completo come arredo(foto 18-19), pavimentato e rivestito è in ottimo stato

Tramite una scala lasciata a rustico(foto 20), dal primo piano si accede al sottotetto. La scala è senza parapetto(foto 21), il piano sottotetto è utilizzato come deposito (foto 22-24) è pavimentato con gres ceramico. Allo stato attuale viene utilizzato anche la parte ribassata del sottotetto

FOTO 23 e da 25 a 32: dal piano terra tramite una scala rifinita in ceramica (foto 26) si accede al piano seminterrato. Il piano seminterrato è costituito da un grande ambiente (foto 25) sul fondo del quale sono stati ricavati due depositi(foto 27). Parte del garage è stata rivestita con piastrelle di ceramica, probabilmente predisposte per ospitare un angolo cottura (foto 29). E' stata occupata come deposito anche l'intercapedine (foto 32) posta sotto il giardino posteriore dell'appartamento. Nell'intercapedine posta nella parte anteriore, lato ingresso al garage è stato ricavato un bagno (foto 23). La porta di accesso del garage è in lamiera metallica (foto 30-31).



Le dimensioni e la geometria degli ambienti corrispondono a quelli riportati nelle piante catastali.

8- CONFORMITÀ CON PIGNORAMENTO



I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene e corrispondono nella sua identificazione sia per la parte catastale che civica.

9- VERIFICA DI CORRISPONDENZA

TRA ATTI

Dall'esame della documentazione agli atti e reperita si riscontra sostanziale corrispondenza tra quanto contenuto nell'atto di provenienza (v. allegato 3 – assegnazione alloggi – foglio 4), quanto riportato nella planimetria catastale v. allegato 9) e lo stato dei luoghi. Vi sono però difformità che non riguardano occupazione di aree aliene, ma la pratica urbanistica trattata nei successivi punti 14 e 15 della presente relazione.



10- ANOMALIE SU IDENTIFICATIVO CATASTALE

L'identificativo catastale non contiene parti aliene. Come segnalato nel punto 5 precedente la pratica catastale risulta incompleta per la mancanza dell'elaborato planimetrico legato alla particella 220 (non vi è suddivisione e identificazione di eventuali parti comuni relativa ai 9 appartamenti a schiera realizzati) anche se nell'identificativo mappale del sub 8 del Foglio 15 del comune di Nepi, part.220 è riportato il giardino retrostante e l'area di ingresso antistante. Il bene rimane comunque correttamente identificato.

11- CONFRONTO CONSISTENZA ORIGINARIA

Il bene deriva dal frazionamento operato sull'immobile negli anni 90 su terreno di proprietà della xxx. La cessione al debitore è la stessa pignorata con atto del 19 gennaio 2016.

12- AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non si è in condizioni di procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali perché è necessario prima derimere la problematica in essere sul condono edilizio attivato dal debitore.

13- UTILIZZAZIONE DEL BENE

L'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale è abitativa.



14- CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI

Dall'esame della documentazione agli atti presenti nel fascicolo estrattomi dall'archivio del Comune di Nepi dall'Ufficio Tecnico, risulta una pratica edilizia unica, la n.7 del 1984, per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.28 del 26 giugno 1984 (v. allegato 14). Titolare della concessione edilizia è xxx, che aveva presentato richiesta di concessione il 13 gennaio 1984 con prot. 255.

Il progetto, esaminato dalla Commissione Edilizia il 18 febbraio 1984, è a firma dell'Ing. Vasco Caponi, iscritto al n.240 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo. Sono agli atti diverse richieste di proroga alla esecuzione dei lavori comunque poi ultimati, non sono presenti nel fascicolo richieste di varianti né certificazioni di agibilità per alcuno degli appartamenti realizzati. E' però presente una richiesta di condono di cui si riferisce al punto successivo e che allo stato dei fatti non risulta conclusa.(v. allegato 14)

15- ISTANZE DI CONDONO

Per il bene oggetto di esecuzione immobiliare, rispetto al progetto approvato con la Concessione Edilizia n.28 del 26 giugno 1984, vi sono alcune difformità che sono oggetto di richiesta di condono (v. Allegato 15).

Va precisato innanzitutto che gli abusi segnalati sul bene oggetto di consulenza sono tutti interni alla proprietà, non coinvolgono parti esterne e non risultano aver generato contenziosi diversi. Anzi si precisa ulteriormente che la domanda di sanatoria presentata dal debitore ha in allegato una perizia asseverata del geom. Gianni Caponi che dichiara che tutti e nove i consorziati hanno commesso abusi edilizi e che questi abusi non creano limitazioni urbanistiche.

Nel dettaglio cronologico:

- In data primo marzo 1995 con prot. 2144 il debitore presenta istanza di concessione in sanatoria ai sensi del comma 4 dell'articolo 39 della legge n.724 del 23 dicembre



1994. All'interno della documentazione vengono identificate le superfici abusive e viene determinato il calcolo dell'oblazione dovuta con le relative modalità di pagamento.

- il 25 luglio 1995 il comune di Nepi scrive al debitore per richiedere documentazione pertinente alla richiesta di condono, che nel frattempo è stata codificata con il numero 223/95.
- in data 10 dicembre 1996 sempre il comune di Nepi con protocollo 11047 scrive al debitore per la definizione degli oneri concessori e la determinazione dell'oblazione definitiva.
- in data 8 marzo 1997 ancora il comune di Nepi con protocollo 1942 scrive al debitore per richiedere documentazione mancante alla pratica di condono 223/95.
- con protocollo comunale 5218 del 10 giugno 1997 il debitore consegna, in risposta alle richieste effettuate dal Comune la documentazione necessaria per l'espletamento della pratica. Tra i documenti presentati vi è anche una perizia asseverata del tecnico incaricato, geometra Gianni Caproni di Civita Castellana. In questa asseverazione il geom. Caponi, incaricato dal debitore, ma anche dagli altri 8 assegnatari, dichiara che gli abusi da loro commessi (quindi da tutti e nove i consorziati) non creano limitazioni urbanistiche secondo quanto disposto dall'articolo 33 della legge n.47 del 28 febbraio 1985.
- con protocollo 1083 del 17 gennaio 2008, sempre in riferimento al condono edilizio 223/95, il comune di Nepi invia al debitore un ultimo avviso, lamentando che alla data odierna non era ancora giunta la documentazione integrativa richiesta e più volte sollecitata. Vengono dati al debitore ulteriori 90 giorni per la consegna della documentazione mancante. In caso avverso il Comune di Nepi si riserva di dichiarare improcedibile la pratica ed eventualmente intraprendere le opportune azioni. Nella stessa comunicazione il Comune di Nepi invita il debitore a non effettuare i versamenti di oblazione in quanto oramai non più adeguati.



- con protocollo 18179 del 7 ottobre 2010 il comune di Nepi – Settore I - Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata, scrive al debitore il preavviso di rigetto dell'istanza di sanatoria per improcedibilità della medesima. Questa comunicazione è effettuata ai sensi dell'articolo 10 bis della legge n 241/90 relativa istanza di condono 223/95. In questo preavviso vengono dati 10 giorni per la consegna della documentazione ritenuta utile e già richiesta. Il Comune di Nepi scrive che decorso inutilmente questo termine, d'ufficio provvederà nei successivi 60 giorni dall'adozione del provvedimento di reiezione e all'assoggettamento delle opere abusive alla normativa di cui al Capo II art.27 della legge 47/85.

Nel fascicolo esaminato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nepi non ho reperito altre comunicazioni pertinenti né provvedimenti impartiti.

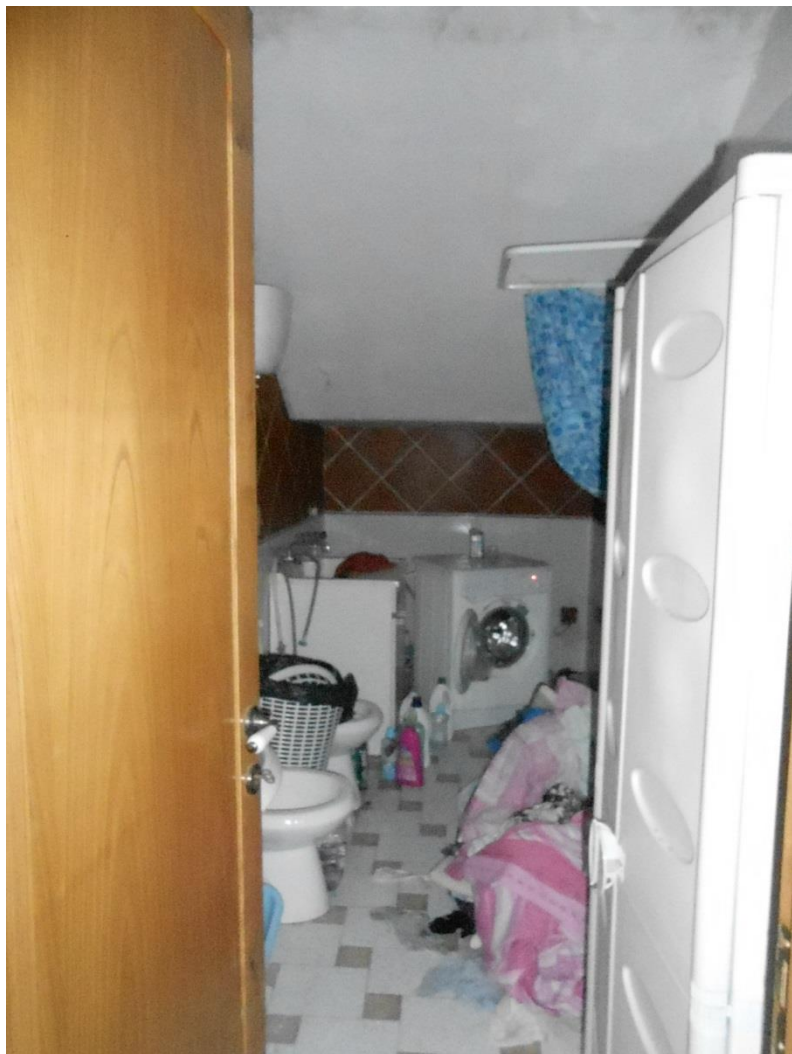
Nel dettaglio delle opere abusive:

Le opere abusive di cui viene chiesta sanatoria sono:

- un bagno realizzato al piano interrato sotto il porticato di ingresso;
- chiusura dell'androne di ingresso con allineamento del muro esterno dell'appartamento;
- realizzazione con accesso e utilizzo del sottotetto

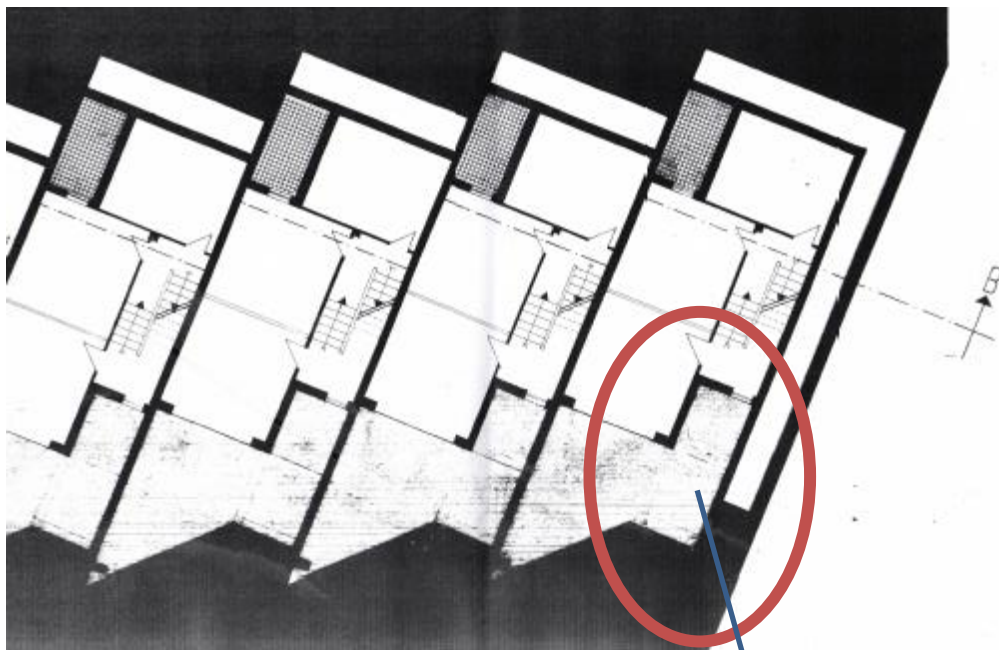
Faccio presente che vanno annoverate nelle difformità anche le scale di servizio, realizzate al contrario e diversamente da quanto riportato negli elaborati di concessione edilizia. Tale difformità non incide su superfici ed altezze globali ma modifica la distribuzione interna. La modifica delle scale e della copertura per la realizzazione del sottotetto comportano anche una variazione strutturale.



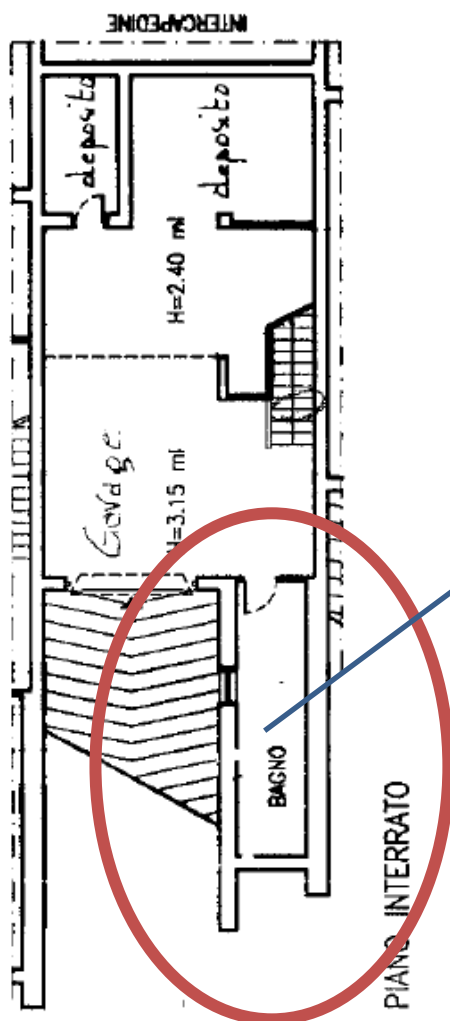


Al piano interrato come anticipato le opere abusive consistono nell'aver realizzato un bagno in corrispondenza del portico e delle scale esterne di accesso. Questo comporta un aumento della superficie utile in quanto il muro lungo un lato delle abitazioni è stato realizzato non tenendo conto della rientranza prevista in concessione edilizia. La superficie così ottenuta è ad uso non residenziale. Il locale ricavato è quello riportato nella foto a fianco.





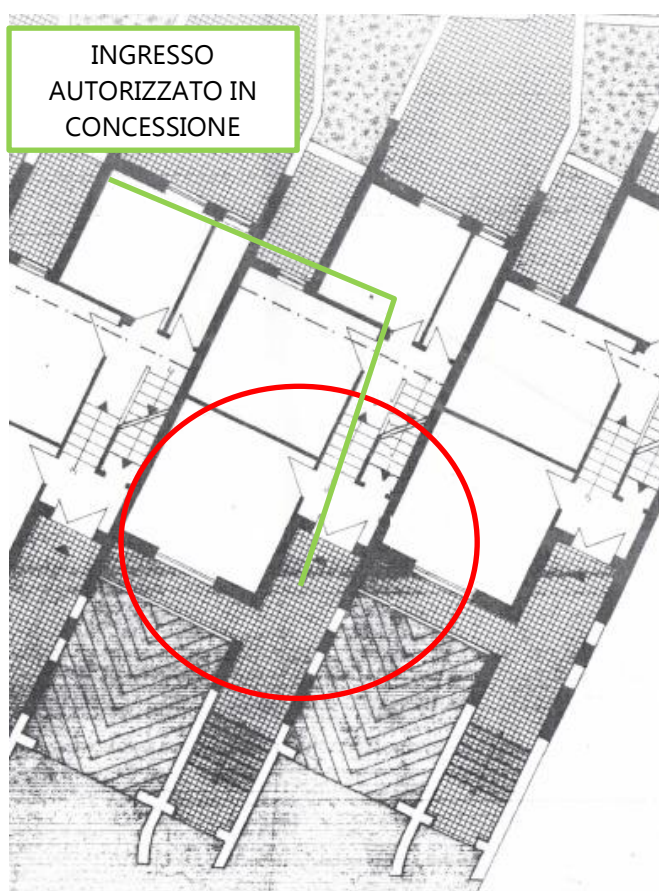
SOLUZIONE PROGETTUALE DI
CONCESSIONE EDILIZIA AL
PIANO INTERRATO



ABUSO REALIZZATO OGGETTO
DI RICHIESTA DI SANATORIA



Al piano terra le opere abusive consistono nell'aver realizzato il muro perimetrale in prolungamento a quello di facciata, non tenendo conto della rientranza prevista nel progetto originario. La superficie così ottenuta ha un utilizzo di tipo residenziale in quanto è accorpata al soggiorno. Nelle immagini seguenti si riportano gli spazi oggetto di richiesta della sanatoria.



PIANO TERRA – ANDRONE DI INGRESSO AUTORIZZATO E ANDRONE DIFFORME

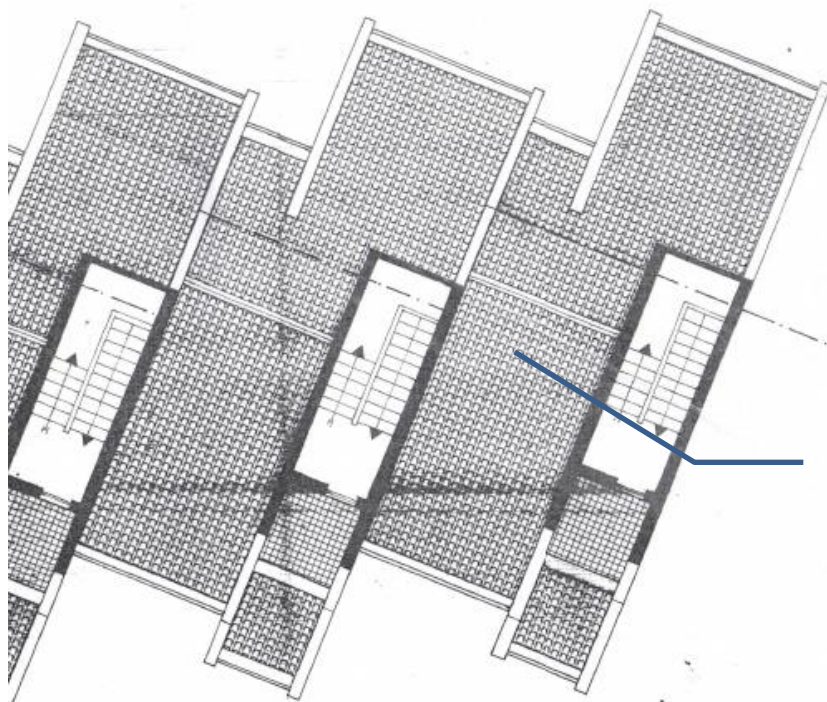


Foto dall'interno ove è visibile l'allineamento della porta d'ingresso con la portafinestra

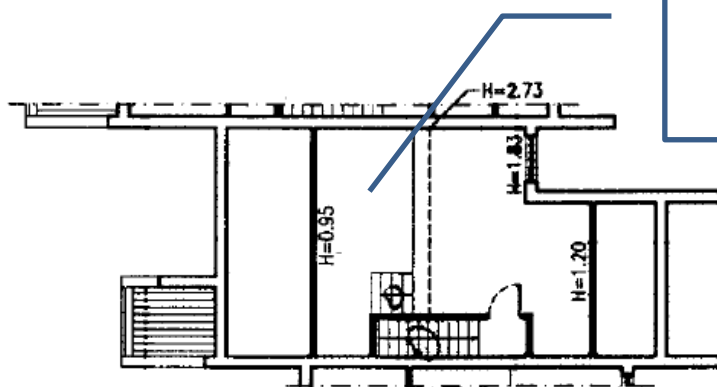


Il piano sottotetto invece non previsto nel progetto originario è stato realizzato con una modifica della copertura. Il volume ottenuto è oggi utilizzato come magazzino risulta pavimentato come riportato nella allegata documentazione fotografica (allegato 7) ed è dotato di impianti necessari per il suo utilizzo quali impianto elettrico e anche un impianto

idrico sanitario. Seguono alcune immagini di confronto tra quanto autorizzato e quanto realizzato in difformità



CONCESSIONE EDILIZIA:
SOTTOTETTO NON PREVISTO

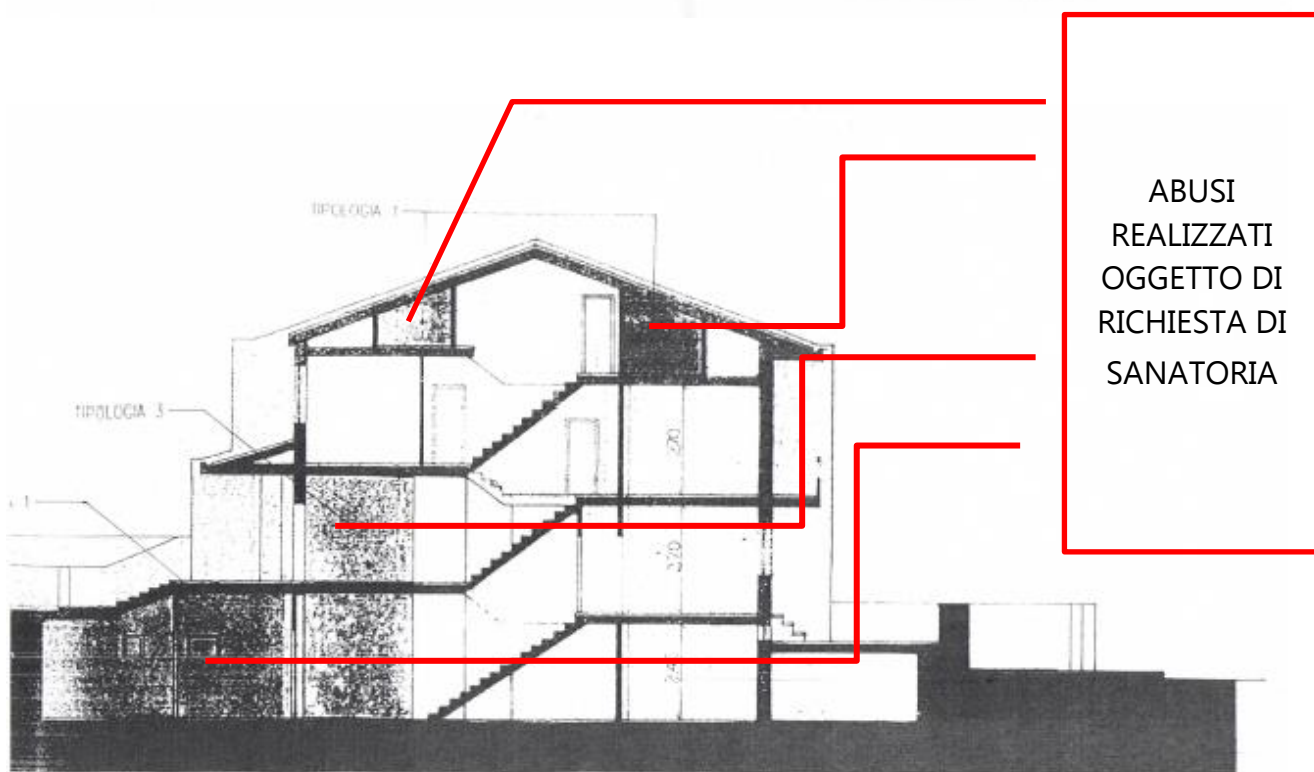
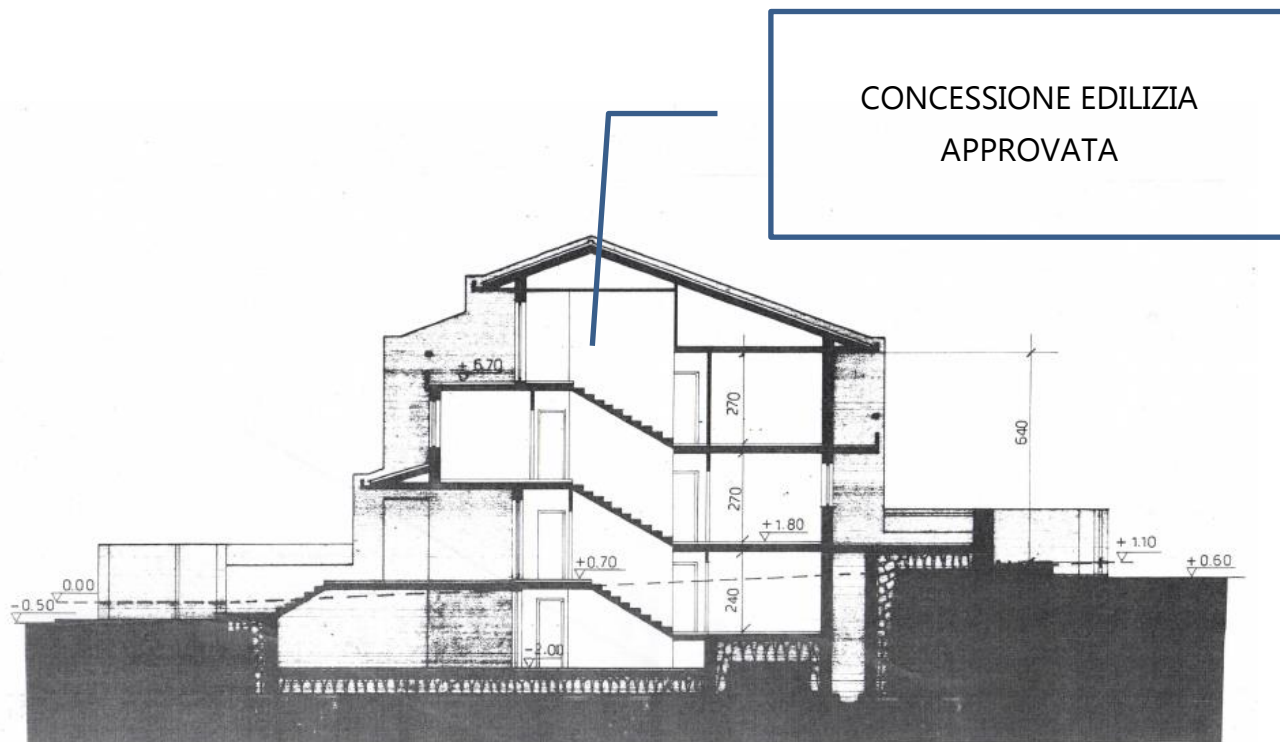


ABUSO REALIZZATO OGGETTO
DI RICHIESTA DI SANATORIA:
IL SOTTOTETTO

PIANO SOTTOTETTO



Di seguito si riportano le sezioni generali per contestualizzare quanto autorizzato e identificare l'ubicazione delle difformità.



16- ESISTENZA DEL CENSO

Non sono stati rilevati gravami sul bene.

17- SPESE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Il bene è autonomo non sono rilevabili spese di gestione o manutenzione condominiali o consorziali.

18- SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato è dislocato su quattro livelli ed è servito da un unico corpo scala interno. Allo stato delle cose è difficile suddividere il bene in più lotti salvo pesanti interventi strutturali che non giustificerebbero poi il prezzo di mercato ricavabile.

L'unica suddivisione perpetrabile ad un costo contenuto è la separazione del piano interrato destinato a garage dal resto dell'immobile.

L'operazione rende più economici i beni in vendita ma ne sminuisce il valore complessivo. Le attività da intraprendere sarebbero di tamponatura del vano scala e di dismissione degli impianti elettrici e idrici al piano interrato. In particolare sarebbe sufficiente realizzare una muratura nel vano scala, realizzare un nuovo impianto elettrico di alimentazione al piano interrato distaccando l'impianto esistente dalle linee di alimentazione del resto del fabbricato ed alimentare con nuova linea l'impianto idrico. L'impegno economico prevedibile per questa suddivisione, comprensivo delle spese di allaccio di nuove utenze e spese tecniche è di circa 9.000,00 euro.

19- PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Il bene risulta pignorato per l'intero. La suddivisione è sconsigliata ma percorribile come indicato nel paragrafo 18.



20- STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene risulta occupato dal proprietario per le esigenze abitative primarie proprie.

21- VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

Non esiste un valore locativo del bene pignorato

22- OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

Il bene risulta occupato dal proprietario per le esigenze abitative primarie proprie.

23- VINCOLI INSISTENTI

Il bene non risulta soggetto a vincoli artistici, condominiali o di altra natura

24- DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

Per determinare l'attuale valore degli immobile si è proceduto effettuando un'indagine di mercato condotta nella zona per immobili simili.

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore del bene all'attualità.

Le indagini di mercato sono state condotte sull'analisi di compravendite relative ad immobili con destinazioni d'uso simili a quelli in oggetto.



VALORI DI COMPRAVENDITA*Destinazione Residenziale.*

Provincia: VITERBO - Comune: NEPI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Compravendita (€/mq)
Abitazioni civili	-Medio usato	1200

Destinazione deposito/garage

Provincia: VITERBO - Comune: NEPI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Compravendita (€/mq)
Magazzino	Medio usato -	450

Destinazione porticato/terrazzo

Provincia: VITERBO - Comune: NEPI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Compravendita (€/mq)
Magazzino	Medio usato -	150

Destinazione giardino/esterni

Provincia: VITERBO - Comune: NEPI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Compravendita (€/mq)
Giardino	Medio usato -	90

VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Come indicato nei precedenti paragrafi lo stato di conservazione degli immobili è discreto. Mancanza di manutenzione, impianti datati, difformità delle opere, vetustà delle tecnologie edilizie presenti impongono di applicare un coefficiente di ponderazione riduttivo alla stima redatta per una compravendita ordinaria..



Determinazione del valore

Sulla base dei prezzi medi al mq di mercato, e delle valutazioni sullo stato di conservazione e manutenzione degli immobili rilevata in seguito all'accesso effettuato si ritiene dunque, di attribuire agli immobili i seguenti valori:

- quota civile abitazione in Nepi, Via S. Pio V n. 54 di vani catastali 9, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 15 particella 220, sub.8:

V abitazione= €1100/mq x 141mq xCP 0.9= € 139'590

V terrazzino/balcone= €150/mq x 27mq xCP 0.9= € 3'645

V interrato= €400/mq x 68mq x CP 0.9= € 24'480

V sottotetto= €500/mq x 4.5mq x CP 0.9= € 2'025

V giardino/rampa = €80/mq x 80mq x CP 0.8= € 5'120

Presunto valore dei beni ammonta in c.t. € 174'800

Valori commerciale delle aree realizzate in difformità

V interrato= €400/mq x 10.24mq x CP 0.9= € 3'680

V abitazione= €1100/mq x 6.16mq xCP 0.9= € 6'100

V sottotetto= €500/mq x 37.37mq x CP 0.8= € 14'950

Presunto valore dei beni difformi in c.t. € 24'700

Costo presunto della eliminazione delle difformità consistente nella chiusura con muratura di interrato e sottotetto e ripristino della sagoma di concessione edilizia al piano terra in corrispondenza dell'ingresso.....€ 8'600,00

Spese tecniche per pratica edilizia di ripristino€ 1'800,00

Costo presunto ultima oblazione prevista dalla sanatoria calcolata d'ufficio € 1828,00.



25- CRITERIO DI STIMA E FONTI

Il bene si presenta in uno stato di conservazione discreto. Il valore determinato è confrontabile anche con appartamenti in vendita proprio nello stesso complesso ma con finiture di livello superiore. Si riportano alcune immagini di confronto

VILLA A SCHIERA VIA S. PIO V, NEPI

RIF.: 21949973

Ville in vendita

Mq 250 ca. | 2 Bagni | **€ 238.000**





26- ADEGUATEZZA DEL CANONE

Il bene non risulta locato pertanto il quesito è tralasciato.

CONCLUSIONI

Il bene oggetto di pignoramento è correttamente identificato ed in discreto stato di conservazione. Sono presenti delle difformità rispetto alla concessione edilizia oggetto di condono. La pratica di condono è ancora in essere non essendo stato emesso il provvedimento di reiezione dell'istanza.

E' stato valorizzato il bene secondo le opere autorizzate in euro 174'800,00, sono state valorizzate le opere abusive in euro 24'700,00 (qualora l'istanza venga accolta), sono state valorizzate le opere di ripristino e le spese di pratica edilizia (in caso di reiezione dell'istanza) in euro 10'400,00. L'oblazione in caso di accoglimento dell'istanza sarà calcolata dall'ufficio tecnico comunale, ad oggi è ferma (senza calcolo di interessi) ad euro 1'828.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto rassegna la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i seguenti allegati.

A. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 01_ Completezza documentazione;
- ALLEGATO 02_ Documentazione Urbanistica e Catastale;
- ALLEGATO 03_ Consultazione Registri Immobiliari;
- ALLEGATO 04_ Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- ALLEGATO 06_ Stato dell'esecutato;
- ALLEGATO 07_ Descrizione immobile;
- ALLEGATO 09_ Verifica di corrispondenza tra atti;
- ALLEGATO 11_ Confronto consistenza originaria;



- ALLEGATO 14_Conformità alle autorizzazioni;
- ALLEGATO 15_Istanze di condono.

Canino, 16/02/2018

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Giuseppe Gasperini

