

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ES. Imm.re:

n. 157/2018

[REDACTED]

- contro -

[REDACTED]

Illustrissimo Giudice: **DOTT. GERACI ANTONINO**

Custode: **AVV. MARCUCCI MARCO**

C.T.U.: **ARCH. WILIAM ANGELINI**

Ubicazione Immobile: **VIA MONTISOLA, SNC - (oggi Via Zepponami, 147/B)
01027 – MONTEFIASCONE - VT**

F.lo 50 - P.lla 609 - Sub 1 - Piano S1 – Cat. C/2

F.lo 50 - P.lla 609 - Sub 2 - Piano T – Cat. A/7

AGGIORNAMENTO 1: **15/10/2020**



INDICE

1. PREMESSA.....PAG. 03

2. RISPOSTE AI QUESITI.....PAG. 05

2.1.	VERIFICA DOC. IN ATTI e AGGIORNAMENTI.....	PAG. 05
2.2.	AGGIORNAMENTI E ACCERTAMENTI CATASTALI.....	PAG. 05
2.3.	PASSAGGI PROPRIETA' NEL VENTENNIO ANTERIORE.....	PAG. 06
2.4.	ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI AGG. 2.....	PAG. 08
2.5.	MAPPE CENSUARIE.....	PAG. 10
2.6.	STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AGG. 1.....	PAG. 10
2.7.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	PAG. 10
2.8.	CONFORMITA' CATASTALE/PIGNORAMENTO.....	PAG. 14
2.9.	CORRISPONDENZA PLAIM. CATASTALE/STATO ATTUALE....	PAG. 15
2.10.	PORZIONI ALIENE, COMUNI O NON.....	PAG. 16
2.11.	CONSISTENZA ORIGINARIA.....	PAG. 16
2.12.	VARIAZIONI CATASTALI.....	PAG. 16
2.13.	UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO.....	PAG. 16
2.14.	CONFORMITA' URBANISTICA.....	PAG. 16
2.15.	PRESENZA ISTANZE DI CONDONO.....	PAG. 18
2.16.	CENSO, LIVELLO E USO CIVICO.....	PAG. 19
2.17.	SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E DI CONDOMINIO....	PAG. 19
2.18.	DIVISIBILITA' IN LOTTI.....	PAG. 19
2.19.	QUOTA PIGNORATA.....	PAG. 19
2.20.	STATO DELL'IMMOBILE E TITOLO LEGGITTIMANTE.....	PAG. 19
2.21.	VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO.....	PAG. 20
2.22.	PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE....	PAG. 20
2.23.	VINCOLI SUI BENI PIGNORATI.....	PAG. 20
2.24.	VALORE DELL'IMMOBILE.....	PAG. 21
2.25.	CRITERIO DI STIMA.....	PAG. 21
2.26.	COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO.....	PAG. 23
2.27.	INADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	PAG. 23

3. CONCLUSIONI E ALLEGATI.....PAG. 24

ALL.01.	PLANIM DEL BENE ALLO STATO DI FATTO + PLANIM. DIFFORMITA'
ALL.02.	VISURE CATASTALI
ALL.03.	AUTORIZZAZIONI URBANISTICO/EDILIZIE
ALL.04.	VERBALI DI ACCESSO
ALL.05.	VISURE IPOTECARIE AGG 2
ALL.06.	COPIA ATTI DI PROVENIENZA
ALL.07.	DOCUMENTAZ. FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO
ALL.08.	CERTIFICATO DI RESIDENZA ,STATO CIVILE, ATTO DI MATRIMONIO
ALL.08B.	CERTIFICATO REGISTRO ATTO DI NASCITA con annotazioni
ALL.09	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ALL.10.	QUADRO SINOTTICO AGG 2 (rilegato a parte)



1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Wiliam Angelini con studio in Piazza del Comune, 29 – Nepi – (VT), C.F.NGLWLM74P07H501Z, iscritto all’Ordine degli Architetti di Viterbo e Provincia con il numero 583, essendo stato nominato Consulente Tecnico d’Ufficio (in seguito CTU), intende premettere alla redazione della presente perizia quanto segue:

- a) in data **12/09/2018** ha ricevuto il conferimento dell’incarico prestando il prescritto **giuramento** di rito in data 27/09/2018 e contestuale fissazione di **prima udienza** di comparizione delle parti per il **16/05/2019** ore 9.00.
- b) Al conferimento dell’incarico, il sottoscritto CTU acquisiva e analizzava nel dettaglio la seguente documentazione, già presente in Atti, della Procedura esecutiva:
- Copia Atto Pignoramento Immobiliare;
 - Documentazione Ipocatastale;
- c) Dopo il conferimento dell’incarico dava inizio alle operazioni peritali provvedendo a:
- acquisire gli aggiornamenti catastali e ipotecari dell’immobile;
 - Richiedere e Acquisire Copia dei documenti Tecnico/Amministrativi ed Urbanistico/Edilizi dal Comune per accertare la conformità urbanistica dell’immobile;
 - Acquisire copia atti di provenienza;
 - Consultare gli uffici anagrafici per acquisire notizie riguardo stato civile e di residenza dell’esecutato;
- d) Nel mese di ottobre 2018 riceveva, da parte del Custode del Procedimento nominato, comunicazioni per l’inizio delle operazioni peritali per l’accesso all’immobile oggetto di Perizia fissando la data del 19/10/2018 per tale sopralluogo. Tale data veniva rimandata al 26/10/2018 e ancora al 30/10/2018.



- e) Il giorno 30/10/2018 alle ore 10.30 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di **sopralluogo ai luoghi** di causa congiuntamente al Custode del procedimento, del sottoscritto e dell'esecutato. Durante il sopralluogo si è presa visione compiutamente dello stato dei luoghi, acquisendo la corrispondente documentazione fotografica e redigendo il verbale di accesso e di sopralluogo (**All. 04**).
- f) Il giorno **16/05/2019**, data della prima udienza, il GE formulava al sottoscritto il seguente quesito: *“preso atto di quanto emerso in ordine alla presenza di gravami ipotecari sul compendio pignorato e non espressamente considerati in CTU, rimanda all'esperto le opportune integrazioni da depositarsi nel termine di giorno 60 anche al fine di chiarire il regime patrimoniale della parte debitrice al momento dell'acquisto del diritto pignorato; manda all'esperto l'invio alle parti dei propri elaborati nel medesimo termine”*.
- g) In data 10/12/2019 veniva riunito al presente fascicolo (157/2018) il fascicolo N. 169/2019**
- h) Il giorno **20/02/2020**, data della seconda udienza, il GE rinviava udienza al 03/12/2020”.
- i) Il giorno **14/10/2020** alle ore 10.30 hanno avuto luogo le seconde operazioni peritali di **2° sopralluogo ai luoghi** (SUB 1 e area esterna) di causa congiuntamente al Custode del procedimento, del sottoscritto e dell'esecutato. Durante il sopralluogo si è presa visione compiutamente dello stato dei luoghi, acquisendo la corrispondente documentazione fotografica e redigendo il verbale di accesso e di sopralluogo (**All. 04**).

Quindi il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere ai quesiti formulati dal G.E., presenta l'AGGIORNAMENTO della propria perizia tecnica.



2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI e AGGIORNAMENTI

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività, ha verificato 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, sia tramite le risultanze della documentazione già in atti, sia con l'aggiornamento della stessa;

2.2. AGGIORNAMENTI E ACCERTAMENTI CATASTALI

Dalle visure aggiornate effettuate presso l'Ufficio del Catasto (**ALL. 02**) (Planimetrie Catastali e Visure Storiche) gli immobili oggetto della presente perizia risulta ubicati nel Comune di Montefiascone (VT) in Via Montisola, snc, (oggi Via Zepponami, 147/B) distinti al NCEU come segue:

- **Foglio 50 – Particella 609 – Sub 1** – Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) – Classe 9 – Consistenza 247 m² - Superficie Catastale Totale: 393 m² - Rendita 408,21 € - Piano S1.
- **Foglio 50 – Particella 609 – Sub 2** – Categoria A/7 (Abitazioni in villini) – Classe 2 – Consistenza 10,5 vani - Superficie Catastale Totale: 267 m² (Totale escluse aree scoperte: 246 m²) - Rendita 1.165,90 € - Piano T-1

I dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto sono quindi corretti e idonei ai fini della sua esatta identificazione.

Da segnalare che oggi l'immobile risulta ubicato in Via Zepponami 147/B e non in Via Montisola snc, come riportato nella documentazione catastale attuale. Questo perché, dai colloqui con l'ufficio tecnico comunale e il



corpo di polizia Locale, per individuare toponomasticamente gli immobili, spesso veniva usata il nome della località di ubicazione.

I dati catastali, attuali, che identificano come sopra l'immobile in oggetto, derivano per “variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie” (precedentemente *COSTITUZIONE del 30/11/2009 protocollo n. VT0179332 in atti dal 30/11/2009 COSTITUZIONE (n. 3173.1/2009)*).

2.3. PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO ANTERIORE

In base alla risultanza degli atti notarili, delle visure catastali e dei registri Immobiliari, per il ventennio anteriore alla **trascrizione del primo pignoramento**, avvenuta in data **6 giugno 2018**, ed eseguite sui repertori e sulle note esibiti dall'Agenzia del Territorio di Viterbo e relativamente agli immobili sopra descritti, risulta quanto segue:

L'attuale proprietario risulta il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED], per la piena proprietà di 1/1 pervenuti da:

2.3.1. costruzione dello stesso tramite le seguenti pratiche **edilizie comunali rilasciate a nome di [REDACTED]**, su terreno distinto in catasto al Foglio 50, Particella 609 (ex particella 610, 540 e 541) già di piena proprietà di 1/1:

- Permesso di Costruire n. 159/2007;
- Permesso di Costruire n. 222/2007;
- Permesso di Costruire n. 193/2008;
- Permesso di Costruire n. 66/2010;
- Permesso di Costruire n. 134/2011;
- Attività edilizia Libera prot. 7107 del 03/05/2012;
- Permesso di Agibilità n. 65 del 08/09/2011;



2.3.2. ATTO DI COMPRAVENDITA (ALL. 06) a rogito **NOTAIO Orzi Luigi**, in data **19 APRILE 2007**, rep. n. **81105/30941**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Viterbo** in data **05/05/2007** al Registro Particolare n. **5550** e al registro Generale n. **7935** con il quale la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED], nubile, vendeva la quota indivisa pari ad 1/2, dell'immobile riportato al Catasto Terreni al Foglio 50, Particella 540 e del magazzino riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 541, al Sig. [REDACTED], celibe, già proprietario della restante quota indivisa pari ad 1/2.

2.3.3. Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, per la quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, gli immobili, riportato al Catasto Terreni al Foglio 50, Particella 540 (ex Particella 222) e del magazzino riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 541, sono pervenuti in forza di successione legittima di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta il giorno [REDACTED], **SUCCESSIONE n. 21, volume 1314**, registrata a Viterbo in data **13/04/2007 (ALL. 06)**, in seguito alla rinuncia dell'unica erede legittima, Signora [REDACTED] (madre di [REDACTED] e [REDACTED]), nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], con atto del Tribunale di Montefiascone del 14/03/2007 registrata a Viterbo il 27/03/2007 n. 693.

2.3.4. Alla Sig.ra [REDACTED], sopra generalizzata, gli immobili riportato al Catasto Terreni al Foglio 50, Particelle 222 e 223 sono pervenuti con **ATTO DI COMPRAVENDITA (ALL. 06)** a rogito **NOTAIO Orzi Teodoro**, in data **28 MAGGIO 1958**, rep. n. **7608**,



trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Viterbo** in data **23/06/1958** al n. **1841/2667** di formalità Dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

2.4. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sulla base dei documenti in atti e dell'aggiornamento degli stessi (**ALL. 05**), l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, ecc), è completo e regolare e viene riportato in ordine cronologico e in formato sintetico:

2.4.1. TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO immobiliare (già in atti)

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Viterbo** in data **06/06/2018** - Registro Particolare n. **5588**, Registro Generale n. 7523 in virtù di **Atto di Pignoramento** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo in data **23/05/2018**, Repertorio n. **909**. Pignoramento Trascritto a carico del Sig. [REDACTED], sopra generalizzato, ed a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED], in base ad atto del Tribunale di Viterbo di cui sopra. **Pignoramento trascritto sul solo SUB 2**

2.4.2. ISCRIZIONE del 19/06/2019, **Ipoteca Giudiziale**, (iscritta fra l'altro sull'immobile oggetto della presente perizia), derivante da **Decreto Ingiuntivo**, in data **15/03/2017**, rep. n. **2155**; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data **19/06/2019** al Registro Particolare n. **1060** e al registro Generale n. 8529, iscritta a favore di "[REDACTED]", con sede in [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED], contro [REDACTED], sopra generalizzato. **Iscrizione su entrambi i SUB 1 e 2**



2.4.3. ISCRIZIONE del 23/04/2018, **Ipoteca Giudiziale** (iscritta fra l'altro sull'immobile oggetto della presente perizia) derivante da **Decreto Ingiuntivo**, in data **27/11/2017**, rep. n. **1296**; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data **23/04/2018** al Registro Particolare n. **783** e al registro Generale n. 5256, iscritta a favore di “**[REDACTED]**”, con sede in **[REDACTED]**, Codice Fiscale: **[REDACTED]** (domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'avv. **[REDACTED]** sito in **[REDACTED]** (**[REDACTED]**) in **[REDACTED]**), contro **[REDACTED]**, sopra generalizzato, e relativa a passività raggiunta a seguito di utilizzo elasticità di cassa (documento già in atti). **Iscrizione su entrambi i SUB 1 e 2**

2.4.4. ISCRIZIONE del 19/09/2008, **Ipoteca Volontaria**, (iscritta sull'immobile identificato al Catasto al Foglio 50 – Particella 540, da cui deriva l'attuale Particella 609 su cui insiste l'immobile pignorato), derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato**, in data **19/09/2008**, rep. n. **15082/8633**; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data **19/09/2008** al Registro Particolare n. **3021** e al registro Generale n. 15927, iscritta a favore di “**[REDACTED]**”, con sede in **[REDACTED]**, Codice Fiscale: **[REDACTED]**, contro **[REDACTED]**, sopra generalizzato. **Iscrizione su entrambi i SUB 1 e 2**

2.4.5. TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Viterbo** in data **02/08/2019** - Registro Particolare n. **8812**, Registro Generale n. 11497 in virtù di **Atto di Pignoramento** emesso dall'Ufficiale



Giudiziario di Viterbo in data **12/07/2019**, Repertorio n. **1101**. Pignoramento Trascritto a carico del Sig. [REDACTED], sopra generalizzato, ed a favore di “[REDACTED]”, con sede in [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED], in base ad atto del Tribunale di Viterbo di cui sopra.

Pignoramento trascritto su entrambi i SUB 1 e 2

2.5. MAPPE CENSUARIE

Il sottoscritto ha acquisito la mappa censuaria che identifica correttamente il bene (ALL. 02) e il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di pertinenza (Ente Urbano) dell’immobile oggetto della presente (ALL.09).

2.6. STATO CIVILE E DI RESIDENZA DELL’ESECUTATO

Dalla consultazione dei registri dell’ufficio anagrafe del comune di Residenza e precisamente dall’atto di matrimonio con annotazioni, l’executato risulta coniugato, in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], dal giorno [REDACTED], e residente in [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] e quindi nell’immobile oggetto di esecuzione (ALL. 08), di esclusiva proprietà dell’executato in quanto acquistato in data anteriore a quella del matrimonio. Come risulta inoltre dall’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita (ALL. 8b), l’executato al momento dell’acquisto del diritto pignorato era in stato civile celibe e non coniugato.

2.7. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

2.7.1. Ubicazione del bene:

Gli immobili in oggetto costituiscono un villino unifamiliare ubicato in Via Zepponami 147/B, nella frazione Zepponami, della cittadina di



Montefiascone (VT), dal centro della quale dista circa 3,0 km, mentre dista circa 15,0 km dal centro di Viterbo. Tale zona è quindi dotata di ottime aree adibite al parcheggio e da un basso inquinamento acustico.

2.7.2. Caratteristiche del sito:

Il fabbricato in oggetto, è un edificio su due piani fuori terra (T-1°) con destinazione residenziale (Sub 2) e uno seminterrato adibito a garage/magazzino/annesso agricolo (Sub 1), quindi diviso in due subalterni separati sempre della stessa proprietà (l'esecutato), più un'area esterna pertinenziale degli stessi. I due sub sono collegati tra loro tramite una scala interna in cemento armato, che collega il locale soggiorno del Piano Terra con un locale disimpegno del Piano S1.

La struttura è di tipo in cemento armato di recente edificazione, con solai in laterocemento e cordoli di cemento armato di collegamento. Tali parti strutturali non sembrano abbiano subito modifiche e sono in buone condizioni statiche e conservative.

L'area esterna di pertinenza, **confina**: Via Zepponami (lato Nord Ovest), Strada Vicinale senza nome (lato Nord Est), Particella 775 e un Fosso (Lato Sud Ovest) e Particella 543-544 (lato Sud Est).

La sua costruzione originaria risale al 2007 e terminata nel 2011. E' caratterizzato per un aspetto di architettura medio. All'area si accede unicamente da Via Zepponami 147/B mentre, una volta entrati, al Sub 1 (Piano S1), si accede direttamente dalla rampa esterna sul lato Sud Ovest dell'edificio, tramite un accesso carrabile. Al Sub 2 (Piano Terra e Primo) invece, si accede dal portoncino di entrata tramite una piccola scala esterna posizionata sul lato Nord Ovest. Infine il piano copertura dell'edificio è di tipo inclinata a falde a padiglione.

Lo stato di conservazione delle finiture esterne (Intonaco, copertura, infissi e dettagli decorativi) può considerarsi "Buono" ma non è presente



la tinteggiatura; lo stesso rispetto ai caratteri tipici dell'area. Non è presente l'impianto ascensore.

L'ingresso all'edificio può essere considerato di livello medio/alto e le nel complesso l'edificio non richiede interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria se non la sola tinteggiatura finale.

2.7.3. Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile oggetto della presente perizia è, come detto, divisa in Sub 1 al piano S1 e Sub 2 al piano terra e primo, con annessa area scoperta di pertinenza degli stessi di circa 1000 mq.

▪ **SUB 1 - Piano S1**, si sviluppa per una superficie lorda di circa 305,00 mq, di cui calpestabile di circa 266,00 mq, il tutto di altezza netta 2.92 ml ed è formato dai seguenti ambienti:

- Magazzino Agricolo 1 / Rimessa di circa 137,00mq;
- Magazzino Agricolo 2 / Ufficio di circa 13,00mq;
- Magazzino Agricolo 3 di circa 34,00mq;
- Magazzino Agricolo 4 / "Taverna" con Angolo Cucina completa di Lavandino, Gas, Forno, Frigo e Camino, di circa 57,00mq;
- Disimpegno con scala di accesso al Piano Terra (Sub 2) di circa 4,50mq;
- Ripostiglio Agricolo di circa 9,50mq;
- Lavatoio / Bagno completo di Lavabo, Bidet, Water e doccia di circa 4,50mq;
- Centrale Termica / Magazzino di circa 16,50mq

▪ SUB 2:

Piano Terra: si sviluppa per una superficie lorda di circa 168,00 mq, di cui calpestabile di circa 135,00 mq più tre porticati esterni di superficie totale di circa 105,00 mq, un terrazzo di circa 20,00 mq, il tutto di altezza netta 2.84 ml ed è formato dai seguenti ambienti:



- Soggiorno di circa 39,00 mq, con scala di accesso per il Piano Primo (sempre Sub 2) e porta di accesso alla scala di collegamento al Piano S1 (Sub 1 non pignorato);
- Cucina/Pranzo di circa 22,00 mq con ripostiglio interno di circa 4,00 mq con accessi diretti ai portici 1 e 2;
- Corridoio di distribuzione con accesso dal soggiorno di circa 7,00 mq;
- Camera 1 di circa 18,00 mq;
- Camera 2 di circa 22,00 mq con accesso diretto al portico 3, con bagno interno di circa 4,50 mq (composto da Lavandino, Tazza, Bidet e Doccia) e ripostiglio di circa 6,00 mq;
- Camera 3 di circa 12,50 mq;
- Bagno 2 di circa 6,50 mq (composto da Lavandino, Tazza, Bidet e vasca);

Piano Primo: collegato al Piano Terra tramite una scala interna in cemento armato che dal soggiorno conduce al disimpegno superiore, si sviluppa per una superficie lorda di circa 78,00 mq, di cui calpestabile di circa 57,00 mq più due terrazzi esterni di superficie totale di circa 32,00 mq, il tutto di altezza netta 2.80 ml ed è formato dai seguenti ambienti:

- Disimpegno di circa 6,00 mq, con scala di accesso per il Piano Terra (sempre Sub 2);
 - Camera 4 di circa 24,00 mq con accesso diretto al Terrazzo 3 di circa 12,00 mq, con bagno interno di circa 4,50 mq (composto da Lavandino, Tazza, Bidet e Doccia) e ripostiglio di circa 5,20 mq;
 - Camera 5 di circa 17,00 mq con accesso diretto al Terrazzo 2 di circa 20,00 mq;
- Per concludere troviamo **l'area di pertinenza esterna** (Ente Urbano) sia del Sub 1 che del Sub 2; in parte è pavimentata a breccia



fine per la parte carrabile (in particolare la parte che dal cancello di entrata porta al Piano S1 (Sub1) e parte davanti alla scala di accesso al Piano Terra il tutto per circa 840,00mq, e la parte restante destinata a giardino per circa 160,00mq.

Le facciate dell'appartamento sono libere e danno tutte verso l'esterno e presentano tutte finestre ed affacci sull'area circostante. Da tutti gli affacci dell'appartamento si ha una buona vista e complessivamente si può considerare di media qualità.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottime, e non sono presenti tracce di muffa e umidità. Intonaci, tinteggiature interne e pavimenti interni sono in condizioni ottime così come gli impianti idrici ed elettrici e non necessitano di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio e acqua calda sanitaria autonomo ed è provvisto di caldaia installata nel Portico 2. Anche i serramenti, formati da infissi e persiane, sono in condizioni ottime e non necessitano di manutenzione.

La funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione, inseriscono l'appartamento in una scala di medio/alto livello. L'immobile risulta allacciato alla fognatura pubblica, alla linea del gas metano, all'acquedotto pubblico, al contatore dell'energia elettrica e, essendo installato un impianto fotovoltaico di circa 5,88 KWp in copertura c'è uno scambio sul posto con il Gse.

Le planimetrie dell'appartamento si possono consultare nell'**ALL. 01** mentre la documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa fotografici si possono consultare nell'**ALL. 07**.

2.8. CONFORMITÀ CATASTALE/PIGNORAMENTO:

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano ecc.) e quella contenuta nel pignoramento sono conformi e non presentano



difformità e individuano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione. Da segnalare però, che oggi l'immobile risulta ubicato in Via Zepponami 147/B e non in Via Montisola snc, come riportato nella documentazione catastale attuale. Questo perché, dai colloqui con l'ufficio tecnico comunale e il corpo di polizia Locale, per individuare toponomasticamente gli immobili, spesso veniva usata il nome della località di ubicazione.

2.9. CORRISPONDENZA PLANIM. CATASTALE/STATO ATTUALE:

Le consistenze superficiali rilevate in loco durante il sopralluogo, coincidono sostanzialmente con la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e con le consistenze delle Planimetrie Catastali.

Da segnalare però, che quest'ultime presentano delle difformità come rappresentate graficamente nell'**ALL. 01** e meglio descritte di seguito:

a. SUB 1:

- PS1:**
- Scala esterna (lato Su-Est) non rappresentata;
 - Centrale Termica / Magazzino non rappresentata;
 - Diversa destinazione d'uso/utilizzo dei Magazzini Agricoli 2 e 4, rispettivamente in Ufficio e "Taverna", del Lavatoio in Bagno e della centrale Termica in Magazzino.

b. SUB 2:

- P.T.:**
- Una finestra del Soggiorno non è rappresentata;
 - Porta Cucina non rappresentata;
 - Finestra Camera 1 Rappresentata come porta finestra;
 - Portico 3 non rappresentato;
 - Scala esterna e terrazza (lato Su-Est) non rappresentate;
- P.1°:**
- Muro divisorio e porta tra disimpegno e Camera 5 non rappresentati;
 - La camera 5 è rappresentata come soggiorno.



Tali difformità non vanno ad invadere aree condominiali o comunque non pignorate bensì solo su aree oggetto della presente esecuzione e della stessa proprietà.

2.10. PORZIONI ALIENE, COMUNI O NON PIGNORATE:

Gli identificativi catastali in oggetto non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato, e conservano autonomi identificativi catastali;

2.11. CONSISTENZA ORIGINARIA:

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria ed è sempre coincisa con quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

2.12. VARIAZIONI CATASTALI:

Per le difformità di cui al punto precedente 2.9, non è possibile effettuare i relativi aggiornamenti catastali in quanto per alcuni sono necessari titoli abilitativi da parte degli uffici competenti del Comune di ubicazione.

2.13. UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente (Variante al PRG approvata con D.G.R. n. 87 del 27/02/2009) per l'area in cui è ubicato l'immobile in oggetto è:

- Parte in Sottozona B4 – Completamento edilizio nelle frazioni;
- Parte in sottozona E4 – Agricola di secondaria importanza.

2.14. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi comunali:



- **Permesso di Costruire n. 159/2007** (per Realizzazione Nuovo fabbricato agricolo - Piano S1 e Terra);
- **Permesso di Costruire n. 222/2007**, Variante al P.C. 159/2007 (Ampliamento per realizzazione P1° e varie);
- **Permesso di Costruire n. 193/2008** (per cambio d'uso parziale del Piano Terra da Agricolo a Residenziale);
- **Permesso di Costruire n. 66/2010**, Variante al P.C. 193/2008 (per parziale cambio d'uso di parte del Piano Terra e Primo da Agricolo a Residenziale e modifiche prospettiche);
- **Permesso di Costruire n. 134/2011** (Per costruzione porticato esterno Piano Terra);
- **Attività edilizia Libera** prot. 7107 del 03/05/2012 (per installazione impianto fotovoltaico di potenza pari a 5,88 KWp);
- **Permesso di Agibilità n. 65 del 08/09/2011**;

Pur essendo l'immobile regolarmente autorizzato, sono state però riscontrate delle difformità rispetto ai documenti edilizi di cui sopra e di seguito meglio descritte (**ALL. 03**):

I. SUB 1 - PS1:

- Scala esterna di collegamento (lato Sud-Est) con il piano Terra non autorizzata;
- Diversa destinazione d'uso/utilizzo dei Magazzini Agricoli 2 e 4, rispettivamente in Ufficio e "Taverna", del Lavatoio in Bagno e della Centrale Termica in Magazzino;

II. SUB 2 - P.T.:

- La finestra della Camera 1 è stata realizzata di dimensioni minori;
- Porta Cucina non autorizzata;
- Rampa pedonale esterna di collegamento (lato Sud-Ovest) con il piano S1 non realizzata



III. SUB 2 - P.1°:

- Muro divisorio e porta tra disimpegno e Camera 5 non autorizzati;
- La camera 5 è stata autorizzata come soggiorno e non come camera.

Il sottoscritto tecnico può desumere, dopo anche colloqui con l'ufficio tecnico comunale, quanto segue:

- Per le difformità di cui al punto **I**) (Cambio d'uso/Utilizzo) dei locali, è necessario il ripristino degli stessi, non essendo possibile, ai sensi della normativa vigente, destinarli alla residenza/Uffici, rimuovendo l'impianto della cucina esistente (in particolar modo quello del gas) e lasciando eventualmente l'allaccio per il lavandino. Lo stesso per la scala in C.A. che va demolita. Per tali difformità la sanzione può essere ricompresa con quella dei successivi punti II) e III), ma ci sono da aggiungere circa **€ 4.0000,00** (calcolati a corpo in base all'esperienza personale e consultazione del Prezziario Regione Lazio 2012) per i lavori di ripristino degli impianti cucina, del bagno e della scala esterna;
- Per le tutte le difformità di cui ai Punti I) e II) è possibile sanare il tutto tramite una pratica edilizia S.C.I.A. (in quanto trattasi di interventi sui prospetti e una scala in c.a.) in sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i, al costo di circa **9.000,00 €** (novemilaeuro/00) compresi oneri di legge, tra oneri comunali, diritti comunali, oneri professionali e oneri per l'aggiornamento catastale.

2.15. PRESENZA ISTANZE DI CONDONO:

Per l'immobile oggetto della presente perizia non sono presenti istanze di condono presso il Comune di ubicazione.



2.16. CENSO, LIVELLO E USO CIVICO:

I beni pignorati **non sono** gravati da censo, livello o uso civico, ne esiste affrancazione come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALL. 09**). Il bene pignorato è di piena proprietà.

2.17. SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E DI CONDOMINIO:

Trattasi di Villino Unifamiliare e non è stato costituito nessun condominio, come dichiarato anche dall'esecutato nel verbale di sopralluogo; quindi non esistono eventuali spese di gestione e manutenzione condominiali.

2.18. DIVISIBILITA' IN LOTTI:

Data la conformità del manufatto oggetto della presente perizia, la scrivente CTU ne consiglia la vendita in un "LOTTO UNICO" e quindi ne esclude ogni possibilità di divisione.

2.19. QUOTA PIGNORATA:

Gli immobili in oggetto sono pignorati per l'intera proprietà di 1/1 (come da trascrizioni di cui ai paragrafi precedenti) e non è divisibile in natura.

2.20. STATO DELL'IMMOBILE E TITOLO LEGITTIMANTE:

L'immobile in oggetto risulta completo di ogni mobilio e di fatto occupato, come indicato nel verbale di sopralluogo di cui in premessa e dai documenti ritirati all'Ufficio Anagrafe Comunale, dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare e precisamente la moglie e i due figli minorenni (**ALL. 08**).

Presso gli uffici del registro degli atti privati non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto.



2.21. VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO:

Gli immobili in oggetto risultano di fatto occupati dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Il sottoscritto CTU, viste e analizzate le caratteristiche del bene, i suoi vincoli, la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, ha concluso che il valore locativo per l'immobile in oggetto possa comunque essere di circa **750,00 €/mese** (euro settecentocinquanta/mese)

2.22. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE:

Come detto in precedenza l'esecutato risulta coniugato, dal giorno 10/08/2008, in regime di separazione dei beni e residente in Montefiascone (VT) in Via Zepponami, 147/B e quindi nell'immobile oggetto di esecuzione insieme alla moglie e i suoi due figli minorenni.

2.23. VINCOLI SUI BENI PIGNORATI:

Il bene pignorato non è gravato da vincoli di alcuna natura, né artistici, né storici ecc. Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato all'infuori dei vincoli di natura urbanistica imposti da Enti Sovracomunali. Nell'immobile, come già detto, non è costituito un condominio quindi non esistono particolari vincoli dettati da questo.

Da segnalare che con ATTO D'OBBLIGO (ALL. 06) a rogito NOTAIO Orzi Luigi, in data 1 agosto 2007, rep. n. 81640/31318, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 08/08/2007 al Registro Particolare n. 10595 e al registro Generale n. 15198 con il quale il Sig. [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di propria spettanza, vincolava per se, per i suoi successori ed aventi causa, a non modificare la destinazione urbanistica degli immobili ad uso agricolo indicato nel progetto presentato in data 23/04/2007 prot. 7178 (relativo al



Permesso di Costruire 159/2007). Tale vincolo però, è venuto a cessare con l'approvazione della Variante al PRG approvata con D.G.R. n. 87 del 27/02/2009.

2.24./2.25 VALORE DELL'IMMOBILE - CRITERIO DI STIMA:

Il sottoscritto CTU, in base all'incarico ricevuto, viste e analizzate le caratteristiche del bene, i suoi vincoli, la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, ha concluso che la valutazione più realistica per l'immobile in oggetto sia come di seguito riportato.

CONSISTENZA

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo e ulteriormente verificate nella planimetria catastale e autorizzazioni edilizie. La consistenza desunta dal rilievo diretto è quella riportata nella tabella seguente opportunamente ragguagliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente:

SUB	N.	PIANO	TIPO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
1	A.1.	S1	Magazzini e Locali Deposito	305,00	0,30	91,50
2	A.2.	T	Residenziale	168,00	1	168,00
			Portici e Terrazzi	135,00	0,1	13,50
			Aree Esterne	1000,00	0,01	10,00
	A.3.	1°	Residenziale	78,00	1	78,00
			Terrazzi	32,00	0,1	3,20
TOTALI				1718,00		364,20



Pertanto la superficie lorda ragguagliata che viene messa a base della stima è di mq. 364,20 mq arrotondata a **364,00 MQ**

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo “analitico-comparativo diretto per valori di mercato” . Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell’immobile da stimare. Si è proceduto quindi all’analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati. Nella determinazione del valore medio unitario si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate presso gli uffici finanziari (banca dati Quotazioni Immobiliari OMI dell’Agenzia del Territorio di Viterbo), dai dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; in specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; da indagini di mercato presso agenzie immobiliari del posto (Tecnocasa, ecc.) e Agenzie Immobiliari On-Line (Immobiliare.it, ecc.); nelle banche dati nazionali nonché avvalendosi dell’esperienza personale.

Detto valore medio unitario risulta essere di **euro 1.350,00** (euro milletrecentocinquanta/00)

Pertanto $\text{euro } 1.350,00 \times 364,00\text{mq} = \underline{\underline{\text{491.400,00€}}}$



All'importo sopra indicato vanno detratti gli oneri stimati per sanare le difformità edilizie riportate al paragrafo 2.14:

- = -13.000,00 € (tredicimila euro/00)

Pertanto il valore effettivamente stimato, del compendio oggetto del pignoramento, è di:

€ 491.400,00,00 – € 13. 000,00 = 478.400,00€ che si arrotonda a:

€ 478.000,00 (euro quattrocentosettantottomila/00)

2.26. COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO:

Premesso che, nonostante il valore di stima di cui al punto precedente, che si ritiene il più opportuno e realistico per la vendita dello stesso alla data della presente, a giudizio del sottoscritto tecnico, le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche, e della consistenza dell'immobile, potrebbero inserire l'immobile in oggetto in una classe di mercato con valori più bassi a causa del periodo di crisi che ancora oggi sta vivendo il mondo immobiliare e anche alle procedure giudiziarie a cui sono sottoposti immobili oggetto di esecuzioni immobiliari.

2.27. INADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Come detto nei punti precedenti per l'immobile in oggetto non risultano contratti di locazione in essere che risulta di fatto libero.



3. CONCLUSIONI E ALLEGATI

Quanto esposto nei punti precedenti a completamento dell'incarico conferito.

La presente Relazione è composta da n. 24 pagine (compresa la copertina) più gli allegati di seguito elencati e viene depositata e consegnata seguendo la struttura indicata dai quesiti.

Infine il sottoscritto CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione del dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente comunicate e giustificate.

ALLEGATI:

- ALL.01. PLANIMETRIE DEL BENE ALLO STATO DI FATTO + PLANIMETRIE DIFFORMITA';
- ALL.02. VISURE CATASTALI;
- ALL.03. DOCUMENTAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA;
- ALL.04. VERBALI DI ACCESSO;
- ALL.05. AGGIORNMENTI IPOTECARI – AGG. 2;
- ALL.06. COPIA ATTI DI PROVENIENZA;
- ALL.07. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO;
- ALL.08. CERTIFICATO DI RESIDENZA ,STATO CIVILE, ATTO DI MATRIMONIO;
- ALL.08b. CERTIFICATO REGISTRO ATTO DI NASCITA con annotazioni;
- ALL.09. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALL.10. QUADRO SINOTTICO AGG 2 (Rilegato a parte).

Data, 15 ottobre 2020


(arch. William Angelini)

