

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 38/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Antonino **GERACI**

Custode Giudiziario: dott. Pietro **BENUCCI** - Viterbo

Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana

Prossima Udienza: 03 novembre 2022

Toscana, 05 ottobre 2022

L'esperto stimatore
dott. ing. Amalia Di Biagio



INCARICO

Il G. E. dott. Antonino Geraci in data 19.03.2022 ha nominato 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), che in data 04.04.2022 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito 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 (calpestable) 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 regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **04.04.2022** la sottoscritta, per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **05.04, 03.06 e 11.06.2022** acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza dell'immobile pignorato (**allegati B, C e D**).

In data **11.05.2022** alle ore 16,00 presso l'immobile in via dei Castagni n. 26, località Fontevivola, nel Comune di Sutri, preavvisate le parti dal Custode giudiziario, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa, l'incaricata dal Custode giudiziario, e il signor Maurizio Ferretti che consente l'accesso all'immobile; la sottoscritta esamina attentamente i luoghi di cui è esecuzione, procede ad una verifica dimensionale del villino e dell'area di pertinenza e scatta fotografie; nell'occasione acquisisce la convenzione matrimoniale del 17.11.2009 _____, registrata a Viterbo il 19.11.2009 al n. 9733 Serie 1T ([allegato M.3](#)).

Il **21.05.2022** la sottoscritta inoltra via p.e.c. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri ed il **08.07.2022** vi si reca per acquisire i titoli amministrativi dell'immobile e l'attestazione che il terreno su cui insiste il villino non è gravato da "Usi Civici" ([allegati E, F, G e H](#)).

In data **23.05.2022** la sottoscritta inoltra via p.e.c. all'Archivio Notarile sia di Viterbo e sia di Roma richiesta per acquisire copia degli atti di acquisto trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento e dell'atto con il quale l'esecutato ha acquistato il bene, documenti che riceve il **03.06.2022** e in data **22.07.2022** ([allegati M.1 e M.2](#)).

In data **11.06.2022** la sottoscritta per via telematica acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo) sulla proprietà dell'immobile in oggetto ([allegati L e N](#)).

In data **12.06.2022** la sottoscritta per via telematica acquisisce il certificato di residenza e stato civile dell'esecutato ([allegato I](#)).

Il **12.06.2022** la sottoscritta chiede informazioni al Consorzio Fontevivola in merito alle quote da corrispondere ed eventuali spese già deliberate per il villino

in oggetto, dati che riceve il **15.06.2022**.

Il **26.06.2022** la sottoscritta chiede all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione una proroga per la consegna della relazione peritale in considerazione che non è stata ancora acquisita la documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Sutri, né è pervenuto l'atto richiesto all'Archivio Notarile di Roma, proroga nel rispetto dei termini previsti per la prossima udienza del 03.11.2022 e senza ritardi per la procedura ([agli atti](#)).

* 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 con data 31.03.2021
relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per l'immobile in pignoramento ([agli atti](#)).

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 10.06.2022) lo stato delle formalità ([allegati L, M, e N](#)).

Risposta al quesito n. 2

Il **05.04, 03.06 e 11.06.2022** la sottoscritta raccoglie presso l'Agenzia del Entrate (ufficio del catasto) informazioni sulla consistenza del bene pignorato ed acquisisce le visure storiche aggiornate, la planimetria catastale depositata in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 5 di Sutri ([allegati B, C, e D](#)).

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 delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell’Agenzia delle Entrate di Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (15.03.2021) e per completezza le ha aggiornate alla data del 10.06.2022 (**allegati L, M e N**).

▶ ***Trascrizioni di passaggi di proprietà***

In data **20.11.2009**, _____, trascritto al S.P.I. di Viterbo l’atto a rogito notaio

_____, con il quale _____ vende

la piena proprietà del villino sito nel Comune di Sutri, via dei Castagni n. 26, di vani catastali 8,5, distinto al C.F. al foglio 5 di Sutri, part.lla 111, senza sub., cat. A/7; nell’atto si precisa che l’area di pertinenza di 1.683 mq è censita al C.T. al foglio 5 di Sutri particella 111, Ente Urbano (**allegati L, M.1 e N**).

In data **16.07.1970**, _____, è trascritto al S.P.I. di Viterbo

_____, con il quale _____ vende

la piena proprietà del villino in oggetto (**allegato M.2**).

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti al S.P.I. dell’Agenzia delle Entrate di Viterbo (**allegato L**):

▶ ***Ipoteca***

In data **20.11.2009**, _____, per atto del 19.11.2009 a rogito notaio _____, è iscritta l’ipoteca

volontaria di € 260.000,00 a garanzia di mutuo di € 130.000,00, a favore
sul villino in oggetto.

▶ ***Pignoramento***

In data **15.03.2021**, , è trascritto l'atto di
pignoramento immobiliare del 25.02.2021 rep. 278 del Tribunale di Viterbo
sugli immobili in Sutri, via dei
Castagni n. 26, distinti al C.F. al foglio 5 di Sutri, part.lla 111, cat. A/7, vani 8,5 e in
C.T. al foglio 5 di Sutri, p.lla 111, Ente urbano di mq 1683.

▶ ***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** all'Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricade l'immobile pignorato, nonché le visure e le planimetrie catastali del villino (**allegati B, C e D**).

Risposta al quesito n. 6

La sottoscritta **ha acquisito** il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutato (**allegato I**) dal quale emerge che lo stesso è di stato libero per decesso del coniuge e risiede nel villino oggetto di esecuzione, in Sutri, via dei Castagni n. 26.

Risposta al quesito n. 7

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un villino unifamiliare che si sviluppa ai piani seminterrato e rialzato con area di pertinenza esclusiva, dotata di cancello carrabile, interamente recintata con muro in tufo e rete metallica, il tutto in

località Fontevivola, zona residenziale del Comune di Sutri, via dei Castagni n. 26 (fotografie n. 1 e 2).

► **Descrizione**

Il villino è in muratura portante in tufo, intonacata e tinteggiata, copertura a tetto a due falde con manto in tegole di laterizio tipo marsigliesi; dall'area giardinata, salita una rampa di scala esterna, rivestita in marmo peperino, si raggiunge la terrazza d'ingresso all'appartamento al piano rialzato, caratterizzato dal soffitto a falde inclinate della copertura e composto da ampio soggiorno con camino, cucina, disimpegno, tre camere da letto e doppi servizi igienici (fotografie n. 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

Dall'area di pertinenza, in parte pavimentata in pezzame di travertino, si accede direttamente all'autorimessa al piano seminterrato, posta in corrispondenza della terrazza di accesso all'appartamento, e alla restante porzione del piano seminterrato, in origine composto da due magazzini, taverna e cantina, trasformati senza titolo in cucina, ripostiglio, servizio igienico, soggiorno e due camere (fotografie n. 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15).

Nell'area giardinata di pertinenza che perimetra l'unità immobiliare sono impiantati alcuni arbusti e alberi ad alto fusto; allo stato l'area è incolta ed è dotata di illuminazione da esterno su lampioncini (fotografia n. 1).

Le finiture del villino sono di qualità corrente, sostanzialmente risalenti agli anni Settanta del secolo scorso, il tutto in mediocre stato di conservazione; al piano rialzato il pavimento del soggiorno e di un servizio igienico è in segato di marmo, in cucina è in monocottura e negli altri ambienti in piastrelle di gres rosso; il rivestimento dei servizi igienici e della cucina è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione e con evidenti gravi fenomeni di muffe da condensa; il portoncino d'ingresso è in legno al naturale e

fornito di serratura di sicurezza; le porte interne sono in legno verniciato; le finestre sono in ferro e vetro semplice, complete di avvolgibili in pvc; l'autorimessa al piano seminterrato ha pavimento in calcestruzzo artigianale, pareti al rustico e porta in ferro a due battenti; il resto del piano seminterrato è stato rinnovato con alcuni infissi in alluminio, completi di vetrocamera ed inferriata e con pavimenti in monocottura; la porta è del tipo blindato con pannello tamburato; da rilevare gravi tracce da umidità di risalita e gravi fenomeni di muffe da condensa.

Il villino è dotato di impianto elettrico, idrico allacciato alla rete comunale, rete fognante collegata ad una fossa a svuotamento posta nel terreno di pertinenza, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ferro e caldaia murale a gas gpl alimentata da serbatoio interrato nell'area di pertinenza, impianti tutti 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 il villino sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

► ***Superficie***

Dall'esame della planimetria catastale (**allegato B**) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie del villino, al netto delle murature, risulta:

Appartamento al piano rialzato	mq	108,00 (altezza m 2,80 – 4,00);
Terrazza al piano rialzato	mq	27,00
Autorimessa al piano seminterrato	mq	18,00 (altezza m 2,00);
Magazzini e taverna al p. seminterrato	mq	89,00 (altezza m 2,00);
Terreno di pertinenza	mq	1.683,00 *

* superficie catastale comprensiva dell'impronta del fabbricato.

► ***Confini*** (**allegato D**)

Il villino, con l'area di pertinenza esclusiva che lo circonda, confina con via dei Castagni, con terreni distinti in Catasto al foglio 5 di Sutri, particelle 180, 706 e 663, salvo altri.

▶ ***Dati Catastali*** (allegati C.1 e C.2)

C.F. Comune di Sutri (Codice L017)

Unità immobiliare: Foglio **5** particella **111**

Strada Fontevivola piano **S1 - T**

Zc. -; Cat. **A/7**; Classe **2**; Cons. **8,5 vani**; Sup. Cat. **133 m²**; Rendita: € **1.382,81**

Il terreno su cui insiste il villino è identificato al C.T. del Comune di Sutri al Foglio 5, particella 111, Ente Urbano, superficie mq 1.683.

Risposta al quesito n. 8

▶ ***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 (villino in C.F. di Sutri al foglio 5 part.lla 111) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale (allegato B).

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che l'immobile non è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto (allegato B).

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.

Risposta al quesito n. 12

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetria non corrispondente con lo stato dei luoghi (**allegato B**).

Risposta al quesito n. 13

▶ ***Strumento urbanistico comunale***

Il villino in oggetto ricade in “Zona C 2-3 Insediamenti turistici a destinazione Turistico / Residenziale” del P.R.G. del Comune di Sutri approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 2596 del 03.05.1983.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, in Tavola A – Sistemi del paesaggio insediativo – il terreno ricade in “Paesaggio degli insediamenti Urbani”; nella Tavola B – Beni paesaggistici – il terreno ricade in area urbanizzata del PTPR.

Risposta al quesito n. 14

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

Il villino è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia prot. 2577 del 21.12.1966 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 192 del 23.05.2000,

▶ ***Agibilità***

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri non è stato rinvenuto il Certificato di abitabilità del villino.

► ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale (**allegato B**) depositata in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto con prot. 3152 del 26.03.1986; in particolare al piano rialzato è stato ampliato il vano porta tra cucina e soggiorno, mentre al piano seminterrato nel vano ad uso non residenziale sono stati ricavati una cucina, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio, chiuso il vano porta che comunicava con l'autorimessa privata, realizzato un nuovo vano porta e una nuovo tramezzo interno per ottenere due camere da letto e un soggiorno nel quale è stata chiusa la modesta zona di pavimento ribassato, interventi tutti realizzati senza titolo in difformità all'elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria n. 192 del 23.05.2000 (**allegato F**). La regolarizzare delle modifiche alle tramezzature interne della porzione residenziale del piano seminterrato e dell'ampliamento del vano porta al piano rialzato può essere sanata ai sensi dell'art. 37 D.P.R. n. 360 del 06.06.2001, in quanto l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso (epoca successiva al rilascio della C.E. in sanatoria n. 192/2000), sia al momento della presentazione della domanda; i costi per la pratica, compresi gli oneri della sanatoria, le spese tecniche e l'aggiornamento della planimetria catastale, sono quantificati a corpo in € 3.000,00, IVA inclusa.

In merito al cambio di destinazione d'uso in residenziale della superficie non residenziale del magazzino al piano seminterrato è necessario provvedere al pristino stato dei luoghi come da C.E. in Sanatoria n. 192/2000, con la demolizione delle tramezzature interne al locale, la rimozione degli impianti del servizio igienico e della cucina ivi realizzati; i lavori si completano con il trasporto a discarica dei

materiali di risulta, la ripresa degli intonaci e della tinteggiatura delle pareti interessate dai lavori, il costo del pristino stato è quantificato a corpo in € 4.000,00, comprensivo di ogni spesa, anche tecnica, ed I.V.A. come per legge.

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri non risultano ulteriori istanze di condono per il villino, oltre quanto già riferito.

Risposta al quesito n. 16

▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico*** (allegato H.)

Sul bene non risultano gravami di censo, livello o usi civici, come attestato nel Certificato rilasciato dal Comune di Sutri in data 08.07.2022 prot 8837.

Risposta al quesito n. 17

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

Il villino di via del Castagni n. 26 ricade nel Consorzio Fontevivola 1/a, lotto n. 41, e partecipa alle spese consortili con millesimi di proprietà della tabella 1 pari a 2580/761029 e manutenzione acquedotto con millesimi 1720/538219, consumo idrico con contatore e costo medio di €/mc 1,10.

Alla data del 14.06.2022 il segretario del Consorzio Fontevivola ha comunicato che non risultano già deliberate eventuali spese straordinarie; in merito alle spese fisse di gestione o di manutenzione, il debito pregresso del lotto 41 (Ferretti) alla data del 20.05.2022 è di € 6.670,71, il debito per rate a preventivo dal 01.04.2021 al 31.03.2022 è di € 1.096,21, per un debito totale al 20.05.2022 pari a € 7.856,93.

Risposta al quesito n. 18

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione del bene consente la vendita in lotto unico

senza arrecarne alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

▶ ***Quote di proprietà***

L'immobile è pignorato per l'intero
 , pervenuto per atto di compravendita a
 trascritto al S.P.I. di
 Viterbo in data 20.11.2009, , con il quale
 vende la piena pro-
 prietà del villino sito nel Comune di Sutri, via dei Castagni n. 26, di vani catastali
 8,5, distinto al C.F. al foglio 5 di Sutri, part.lla 111, senza sub., cat. A/7; nell'atto si
 precisa che l'area di pertinenza di 1.683 mq è censita al C.T. al foglio 5 di Sutri
 particella 111, Ente Urbano ([allegati L, M.1 e N](#)).

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

Il villino alla data del sopralluogo era nella disponibilità del debitore
 esecutato che vi risiede.

Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

L'immobile allo stato attuale è nella disponibilità del debitore esecutato,
 che vi risiede.

Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

Il villino non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del
 debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

▶ ***Vincoli***

Il villino non è soggetto a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Oneri condominiali***

Il villino si sviluppa da cielo a terra e non è parte di alcun condominio, ma ricade all'interno del Consorzio Fontevivola 1/a.

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

Sul villino e sul terreno di pertinenza non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, come attestato nel Certificato rilasciato dal Comune di Sutri in data 08.07.2022 prot 8837 ([allegato H](#)).

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 immobiliare di Sutri anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2021 Semestre 2 (Sutri - Periferica: Espansione) e le offerte sui portali telematici "astalegale.net", "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:

Villino al piano rialzato	€/mq	800,00
Terrazza al piano rialzato	€/mq	200,00
Autorimessa al piano seminterrato	€/mq	300,00
Superf. residenziale al piano seminterrato	€/mq	500,00
Magazzino al piano seminterrato	€/mq	400,00
Terreno (superficie catastale)	€/mq	10,00

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Villino piano rialzato	108	800,00	€	86.400,00
Terrazza	27	200,00	€	5.400,00
Autorimessa	18	300,00	€	5.400,00
Residenziale al seminterrato	68	500,00	€	34.000,00
Magazzino al seminterrato	21	400,00	€	8.400,00
Terreno	1.683	10,00	€	16.830,00
		TOTALE	€	156.430,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	156.400,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,10 \times € 156.400,00 =$	€	- 15.640,00
oneri per rimuovere le irregolarità riscontrate =	€	-7.000,00

Valore definitivo = € 133.760,00

Che si approssima ad € **134.000,00**

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto unico** per la vendita:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà dell'esecutato pari all'intero su villino unifamiliare con piani seminterrato e rialzato sito nel Comune di Sutri, località Fontevivola, via dei Castagni n. 26, composto al piano rialzato da terrazza di ingresso di mq 27 circa, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto e doppi servizi igienici per una superficie calpestabile di mq 108 circa ed altezza di m 2,90 – 4,00; al piano seminterrato, di altezza pari a 2,00 m e accessibile dall'area di pertinenza, da autorimessa di mq 18, magazzino di mq 21 e due locali residenziali di complessivi mq 68 calpestabili; il villino si completa con area di pertinenza esclusiva di mq 1.683 catastali, comprensivi dell'impronta del fabbricato, fornita di cancello carrabile ed interamente recintata con muro in tufo e sovrastante rete metallica; il bene confina con via dei Castagni, con terreni distinti in Catasto al foglio 5 di Sutri, particelle 180, 706 e 663, 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 villino è censito al C.F. del Comune di Sutri al Foglio 5, particella 111, Zc. -, cat. A/7, cl. 2, 8,5 vani, sup. catastale 133 m², rendita € 1.382,81, Strada Fontevivola, piano S1 - T.

Il terreno, pertinenza del fabbricato, è censito al C.T. del Comune di Sutri al Foglio 5, particella 111, Ente urbano, superficie 1.683 m², compresa l'impronta del fabbricato.

Prezzo a base d'asta € 134.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione la somma di € 7.000,00 per sanare le irregolarità riscontrate al piano rialzato ed il pristino stato dei luoghi al piano seminterrato, come da C:E. in sanatoria n. 192/200, e l'aggiornamento della planimetria catastale.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato in quanto commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione in zona residenziale del Comune di Sutri.

Risposta al quesito n. 27

▶ ***Contratto di locazione***

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato.

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica con lettera raccomandata A/R in data 27.07.2022 agli esecutati, e via p.e.c. al custode e al creditore procedente con termine per eventuali note di osservazione fino al 22 settembre 2022, senza ricevere alcuna osservazione e/o nota critica e conferma in tutte le sue parti la relazione che precede.

* o * o * o * * 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, restando 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 20 e dei seguenti allegati:

- A. Fotografie;
- B. Planimetria villino in C.F. al fg 5 p.la 111;
- C.1 Visura storica villino in C.F. al fg 5 p.la 111;
- C.2 Visura storica terreno in C.T. al fg 5 p.la 111;
- D. Estratto di mappa al fg 5 di Sutri (allegato A) p.la 111;
- E. Licenza Edilizia prot. 2577 del 21.12.1966;
- F. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 192 del 23.05.2000;
- G. Estratto del progetto approvato con C.E. n. 192 del 23.05.2000;
- H. Attestazione assenza Usi Civici del 08.07.2022 prot. 8837;
- I. Estratto del Certificato di residenza e stato libero dell'esecutato;
- L.

* * * * *

Tuscania, 05 ottobre 2022

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Amalia Di Biagio", written over the bottom portion of the professional stamp.

dott. ing. Amalia Di Biagio