

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 160/2018 + 103/2020**

**promossa da**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.**

**contro**

-----

**\*\*\***

**G.E. Dr. ANTONINO GERACI**

**INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
UDIENZA DEL 03 GIUGNO 2021**



## PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare RG 160/2018 promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop, rappresentata e difesa dall'avvocato Marco Fedele, contro -----.

Il Giudice Esecutore ha nominato lo scrivente arch. Felice D'Onofrio, con studio in Montefiascone (VT), in via Giuseppe Contadini n. 67, come consulente tecnico d'ufficio.

All'udienza del 27 settembre 2018 lo scrivente arch. Felice D'Onofrio ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima dell'immobile pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc.

Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto i seguenti quesiti:

- 1) **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;



- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), 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 d'itale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**



- 18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in 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 c/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](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione c/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;**
- 29) invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata AIR o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato; almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**



- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone c/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **alleggi** alla relazione:
- a) la planimetria del bene;
  - b) la visura catastale attuale,
  - c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,



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

Visti gli atti e l'istanza di riunione depositati da parte del creditore procedente BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop., che prevedono il pignoramento dell'area adiacente al fabbricato già oggetto di stima, il Giudice Antonino Geraci ha disposto la riunione della procedura RG 160/2018 con la procedura RG 103/2020.

## **OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA**

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione, si recava con il Custode Giudiziario Avv. -----, presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo in data 09 novembre 2018 **(All.1 Verbale di accesso)**.

Nella suddetta occasione, in presenza della sig. ----- munito di delega da parte del fratello e proprietario del bene sig. ----- è stato possibile prendere visione dell'immobile e procedere ai rilievi metrici e fotografici e ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche dello stabile raccogliendo tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima.

Successivamente alla riunione delle procedure il sottoscritto ha provveduto a raccogliere i nuovi documenti (visura storica, trascrizione



pignoramento terreno censito al foglio 57 particella 282, certificato di destinazione urbanistica) al fine di aggiornare l'elaborato peritale precedentemente redatto.

Di seguito si procede a dare risposta ai **quesiti** posti dal Giudice dell'Esecuzione.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **Quesito n. 1**

(verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.)

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risulta essere completa e comprende le visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla **trascrizione del pignoramento** avvenuta in data **26 giugno 2018** e successivamente in data **22 luglio 2020** (*pignoramento del terreno catastalmente indicato al foglio 57 particella 282*), certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Rocco Mancuso (**All.4 Certificato notarile e ispezione ipotecaria**).

### **Quesito n. 2**

(effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile)

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione dei beni, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione della visura catastale aggiornata (**All.2 Visura storica per immobile**).



L'immobile oggetto di pignoramento, sito in Soriano nel Cimino (VT) in località Selva del Grosso, risulta distinto al catasto fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
57	266	3	Località Selva del Grosso, snc	A/2	2	9,5 vani	858,61

Il terreno adiacente al fabbricato, sito in Soriano nel Cimino (VT) in località Selva del Grosso, risulta distinto al catasto fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino come di seguito indicato:

CATASTO TERRENI							
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale (euro)	Reddito Agrario (euro)
57	282	-	SEMINATIVO ARBOREO	2	18 are 28 ca	13,69	6,61

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato negli atti di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati.

### **Quesito n. 3**

*(consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti)*

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti, nel certificato notarile all'interno nel fascicolo di causa, fino alla data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare. L'atto ante ventennio, acquisito e riportato in allegato è una compravendita per atto a rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari del 14 febbraio 1989. Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi ai cespiti oggetto di stima



segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risulta dalla visura storica catastale:

### **PROPRIETA' ATTUALE**

- ----- (**esecutato**) nato a ----- il -----,  
C.F. -----, per la quota di 1/1;

### **ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (26 giugno 2018)**

- VARIAZIONE per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 01.07.2014 prot. n. VT0071005 in atti dal 01.07.2014. L'immobile varia la consistenza da 7 a 9,5 vani e assume il secondo ed ultimo identificativo catastale nel NCEU al Foglio 57 Particella 266 Subalterno 3 (n. 29038.1/2014).
- PERMUTA per atto a rogito Notar Faletti Raffaella del 17.12.2009, repertorio n. 8824, trascritto a Viterbo il 18.01.2010 al n. 445 del registro particolare in virtù del quale la quota pari ad 1/2 dell'immobile oggetto della procedura distinto al NCEU al Foglio 57 Particella 266 Subalterno 2 e dell'area esterna distinta al catasto terreni al Foglio 57 Particella 282 passa da ----- (C.F. -----) a ----- (C.F. -----) -----) che ne diviene pieno proprietario (bene personale).
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 21.10.2009 protocollo n. VT0152886 in atti dal 21.10.2009 – TAB.8/09 RICHIESTA DI RETTIFICA N.147581/09 (N.8.1/2009). Viene modificata la *qualità* del terreno distinto al foglio 57 particella 282 che da *Ente Urbano* ritorna a *Seminativo Arboreo*.



- VARIAZIONE per Costituzione del 21.04.2009 prot. n. VT0056033 in atti dal 21.04.2009. Sulla particella 266 viene accatastato fabbricato di nuova costruzione distinto al NCEU al Foglio 57 Particella 266 Subalterno 2 di vani 7 (n. 1161.1/2009).
- FRAZIONAMENTO del 14.04.2009 protocollo n. VT0050125 in atti dal 14.04.2009 (n. 50125.1/2009). Il terreno distinto al foglio 57 particella 266 (qualità ente urbano) viene frazionato in tre porzioni, distinte al foglio 57 particelle 266, 281 e 282.
- AFFRANCAZIONE per atto a rogito notaio Casadei Lauretta del 17.07.2006 trascritto a Viterbo il 26.07.2006 al n. 9644 del registro particolare in virtù della quale il diritto del concedente del terreno distinto al NCT al Foglio 57 particella 266 dalla ditta Comune di Soriano nel Cimino C.F. 80010010561 passa alla ditta ----- (C.F. -----) e ----- (C.F. -----), che per effetto di tale atto ne divengono proprietari della quota pari a 1/2 cadauno della piena proprietà.
- VARIAZIONE n. 122016.1/2004 in atti dal 27.08.2004 per la quale l'originaria particella 128 del Foglio 57 viene soppressa per dare origine anche alla particella 266 dello stesso Foglio 57.
- PERMUTA per atto a rogito notaio D'Alessandro Luciano del 21.07.2000, repertorio n. 349477, trascritto a Viterbo il 02.08.2000 al n. 7744 del registro particolare in virtù del quale il diritto dell'enfiteusi del terreno distinto nel NCT al Foglio 57 particella 128 dalla ditta ----- (C.F. -----) passa alla ditta ----- (C.F. -----) e -----



----- (C.F. -----) per la quota di ½ cadauno quale bene personale.

- **ATTO ANTE VENTENNIO:** COMPRAVENDITA per atto a rogito notaio Cesare Kechler Ferrari del 14.02.1989, repertorio n. 12409, trascritto a Viterbo il 02.03.1989 al n. 2494 del registro particolare in virtù del quale il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, allora identificato nel NCT al Foglio 57 Particella 128 passa dalla ditta ----- (C.F. -----) alla ditta ----- (C.F. -----).

**(All.2 Visura storica - All.3 Atti di provenienza – All.4 Certificato notarile e ispezione ipotecaria)**

#### **Quesito n. 4**

(Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)

Si riportano di seguito in ordine cronologico **le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** relative **alla unità negoziale** costituita dall'immobile oggetto della consulenza:

- 1) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 8597, registro particolare n. 6701 presentata il 22 luglio 2020, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 01 luglio 2020 repertorio n. 1019;

#### **Unità negoziale n.1**

**Immobile 1:** identificato al catasto terreni del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 282 – Natura: T-Terreno – consistenza: 18 are 28 centiare;



**a favore di:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc.  
Coop. con sede in Roma C.F. 01275240586, per la quota di 1/1 del  
diritto di proprietà;

**contro:** -----, nato a ----- il -----, C.F.  
-----, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- 2) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 2488, registro particolare n.  
369 presentata il 26 febbraio 2019, Ipoteca giudiziale derivante da  
decreto ingiuntivo;

**Unità negoziale n.2**

**Immobile 1:** identificato al catasto terreni del comune di Soriano nel  
Cimino al Foglio 57 Particella 282 – Natura: T-Terreno – consistenza:  
18 are 28 centiare;

**a favore di:** CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA  
DELLA - PROVINCIA DI VITERBO con sede in Viterbo, C.F.  
80000190563, per la quota di 1/1;

**contro:** -----, nato a ----- il -----,  
C.F. -----, per la quota di 1/1.

- 3) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 2487, registro particolare n.  
368 presentata il 26 febbraio 2019, Ipoteca giudiziale derivante da  
decreto ingiuntivo;

**Unità negoziale n.2**

**Immobile 1:** identificato al catasto terreni del comune di Soriano nel  
Cimino al Foglio 57 Particella 282 – Natura: T-Terreno – consistenza:  
18 are 28 centiare;



**a favore di:** CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA DELLA - PROVINCIA DI VITERBO con sede in Viterbo, C.F. 80000190563, per la quota di 1/1;

**contro:** -----, nato a ----- il -----, C.F. -----, per la quota di 1/1.

- 4) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 8757, registro particolare n. 6479 presentata il 26 giugno 2018, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 20 giugno 2018 repertorio n. 975;

**Unità negoziale n.1**

**Immobile 1:** identificato al catasto fabbricati del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 266 Sub 3 – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile – vani: 9,5;

**a favore di:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop. con sede in Roma C.F. 01275240586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

**contro:** -----, nato a ----- il -----, C.F. -----, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- 5) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 5377, registro particolare n. 796 presentata il 24 aprile 2018, Ipoteca della riscossione del 20 aprile 2018;

**Unità negoziale n.1**

**Immobile 1:** identificato al catasto fabbricati del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 266 Sub 3 – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile – vani: 9,5;



**Immobile 2:** identificato al catasto terreni del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 282 – Natura: T-Terreno – consistenza: 18 are 28 centiare;

**a favore di:** AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma, C.F. 13756881002, per la quota di 1/1;

**contro:** -----, nato a ----- il -----, C.F. -----, per la quota di 1/1.

- 6) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 1308, registro particolare n. 197 presentata il 01 febbraio 2017, Ipoteca Giudiziale con decreto ingiuntivo, Tribunale di Milano del 11 giugno 2014;

#### **Unità negoziale n.1**

**Immobile 1:** identificato al catasto fabbricati del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 266 Sub 3 – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile – vani: 9,5;

**Immobile 2:** identificato al catasto terreni del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 282 – Natura: T-Terreno – consistenza: 18 are 28 centiare;

**a favore di:** CAMBIELLI EDILFRIULI s.p.a. con sede in Milano, C.F. 00721560159, per la quota di 1/1;

**contro:** -----, nato a ----- il -----, C.F. -----, per la quota di 1/1.

#### *Documenti successivi correlati:*

1. *Annotazione n. 1126 del 19/07/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

- 7) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 10170, registro particolare n. 1397 presentata il 18 luglio 2016, Ipoteca Giudiziale con decreto ingiuntivo, Tribunale di Grosseto del 15 febbraio 2016;



### **Unità negoziale n.1**

**Immobile 1:** identificato al catasto fabbricati del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 266 Sub 3 – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile – vani: 9,5;

**Immobile 2:** identificato al catasto terreni del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 282 – Natura: T-Terreno – consistenza: 18 are 28 centiare;

**a favore di:** BLU BONIFICA S.r.l. con sede in Roma, C.F. 01517740534, per la quota di 1/1;

**contro:** -----, nato a ----- il -----, C.F. -----, per la quota di 1/1.

*Documenti successivi correlati:*

1. *Annotazione n. 1487 del 02/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*

8) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 13815, registro particolare n. 1415 presentata il 08 novembre 2013, Ipoteca Volontaria con atto Notaio Castaldi Adriano del 07 novembre 2013;

### **Unità negoziale n.1**

**Immobile 1:** identificato al catasto fabbricati del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 266 Sub 2 – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile – vani: 7;

**Immobile 2:** identificato al catasto terreni del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 282 – Natura: T-Terreno – consistenza: 18 are 28 centiare;

**a favore di:** BANCA DELLA TUSCIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa per Azioni con sede in Montalto di Castro, C.F. 01651240564, per la quota di 1/1;



**contro:** -----, nato a ----- il -----,  
C.F. -----, per la quota di 1/2.

**contro:** -----, nata a ----- il -----,  
C.F. -----, per la quota di 1/2.

**(All.4 Certificato notarile e ispezione ipotecaria)**

**Quesito n. 5**

(Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene)

Per una corretta identificazione dell'immobile oggetto di stima lo scrivente CTU ha provveduto alla consultazione della mappa censuaria. La particella su cui è ubicato l'immobile è censita al catasto terreni del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 266, qualità "Ente Urbano", di superficie 02 are e 44 ca.

CATASTO TERRENI						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale	Reddito agrario
57	266		Ente Urbano	02 are 44 ca	-	-

L'area esterna al fabbricato, oggetto del successivo pignoramento del 01 luglio 2020, è censita al catasto terreni del comune di Soriano nel Cimino al Foglio 57 Particella 282, qualità "Seminativo arboreo", di superficie 18 are e 28 ca.

CATASTO TERRENI						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale	Reddito agrario
57	282		Seminativo arboreo	18 are 28 ca	13,69 euro	6,61 euro

**(All.5 Estratto di mappa e planimetria catastale - All.9 Certificato di destinazione urbanistica)**



## **Quesito n. 6**

(Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita o/e di residenza dell'esecutato)

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Soriano nel Cimino è risultato che il sig. ----- ha contratto matrimonio nel 1990. A seguito di tale ricerca è stato acquisito l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali. Dall'acquisizione dell'atto è risultato che il sig. ----- nato a ----- il ----- e la sig.ra -----, nata a ----- il -----, hanno contratto matrimonio in Soriano nel Cimino (VT) il 26 maggio 1990.

Dall'estratto risultano le seguenti annotazioni:

- Con atto in data 14.11.2008 a rogito del notaio Lorenzo Mottura del distretto notarile di VITERBO-RIETI gli sposi ----- e ----- hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 C.C..
- Con atto in data 02.03.2015 a rogito del notaio Adriano Castaldi del distretto notarile riuniti VITERBO-RIETI gli sposi ----- e ----- convengono di sciogliere con effetto immediato il fondo patrimoniale costituito in data 14.11.2008.
- Con provvedimento del TRIBUNALE DI VITERBO in data 09.12.2015 n. 2537 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.
- Ai sensi dell'art. 191 ii comma c della Legge 06.05.2015 n. 55 con ordinanza Presidenziale emessa in data 15.03.2017 è stato



disposto lo scioglimento della comunione fra i coniugi  
sopraindicati.

***(All.6 Estratto di matrimonio con annotazioni marginali e Omologa  
separazione consensuale)***

### **Quesito n. 7**

***(Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato)***

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Soriano nel Cimino, in località Selva del Grosso, snc. L'abitazione si trova in un'area extraurbana che dista pochi chilometri (circa 4 km) dal centro abitato. L'unità immobiliare fa parte di un edificio bifamiliare isolato, si articola su due livelli fuori terra e uno seminterrato ed è in diretta comunicazione sui tre lati con un'area esterna (distinta al foglio 57, particella 282 e oggetto di pignoramento nella procedura RG n. 103/2020). All'abitazione è possibile accedere dalla strada comunale esclusivamente attraverso questa area esterna. L'immobile ha una struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo con copertura a doppia falda (solai in laterocemento), tutte le facciate sono intonacate e in buono stato di conservazione, le aperture sono prive d'infissi e persiane. Il piano terra, destinato alla residenza, presenta una superficie netta di circa 65 mq e si articola in un unico grande ambiente di circa 38 mq dal quale si può arrivare al terrazzo esterno, un vano di circa 12 mq destinato a cucina e un piccolo wc di circa 4 mq al quale è possibile accedere da un disimpegno/ripostiglio di circa 3 mq. L'altezza media interna è pari a 2,80 m. Al piano seminterrato si possono trovare tre camere, tre ripostigli, due servizi igienici, un disimpegno di circa 9 mq nel quale è presente la scala



che porta al piano terra e un corridoio che divide i vari ambienti. L'altezza interna è di 2,80 m, la superficie netta totale è di circa 75 mq. Dal piano seminterrato si può uscire direttamente nell'area esterna attraverso la porta finestra sul prospetto nord-est. Dalle verifiche effettuate dallo scrivente CTU il piano seminterrato è destinato interamente a magazzino/ricovero attrezzi (superficie non residenziale). Al piano primo possiamo trovare infine una soffitta di superficie netta pari a circa 12,5 mq con altezza interna variabile (min. 1,60 m – max 2,35 m) alla quale è possibile accedere dalla scala interna posta tra la cucina e il soggiorno. L'edificio alla data del sopralluogo risulta ancora in corso di costruzione: è sprovvisto di tutte le rifiniture interne (pavimenti, rivestimenti, porte interne) e degli infissi esterni; l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento risultano incompleti, manca il generatore di calore e i corpi scaldanti.

***(All.7 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)***

**Quesito n. 8**

*(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene - indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini – e quella del pignoramento)*

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

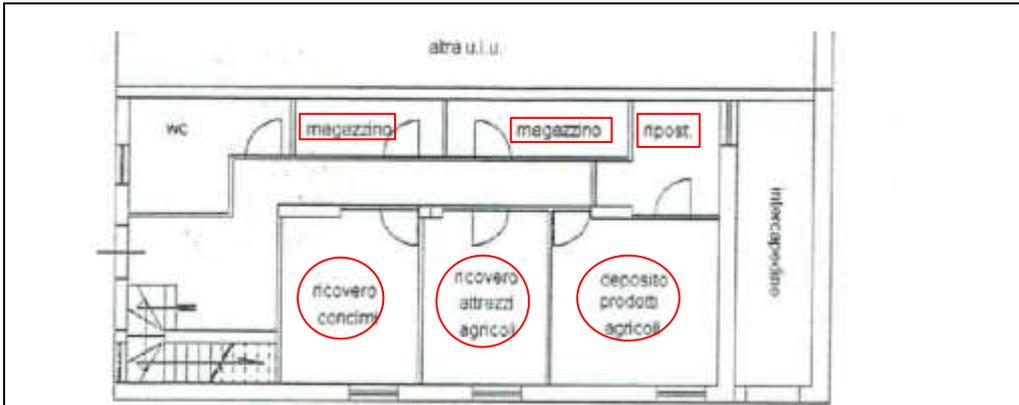
**Quesiti nn. 9 – 10 – 11**

*(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 dei luoghi - segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate – precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica o maggiore consistenza originaria)*

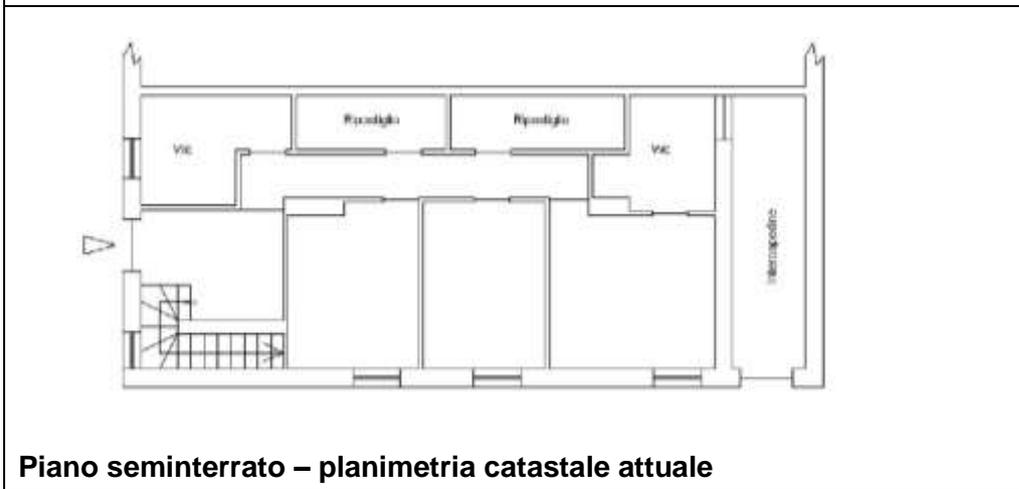


Attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza del 17 dicembre 2009, sottoscritto dal notaio Raffaella Faletti in virtù del quale il sig. ----- accetta a titolo di permuta l'immobile oggetto della procedura con annessa area esterna censita al catasto terreni al foglio 57 particella 282, è stato possibile verificare la non corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e le planimetrie catastali. L'immobile, nell'atto di provenienza, era censito nel NCEU del comune di Soriano nel Cimino al foglio 57 particella 266 subalterno 2 di vani 7 mentre dai dati desumibili dalla planimetria catastale il bene è attualmente identificato al foglio 57 particella 266 subalterno 3 di vani 9,5. Il differente identificativo catastale è dovuto ad una variazione (in assenza di pratica edilizia) avvenuta il 01.07.2014 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni per cui l'immobile varia la consistenza da 7 a 9,5 vani e assume l'attuale identificativo catastale. Inoltre sono state riscontrate delle difformità tra l'attuale planimetria catastale e quella depositata nell'atto di provenienza. In particolare al piano seminterrato sono difformi le destinazioni d'uso dei vari locali: al posto del ripostiglio è presente un secondo wc, i locali destinati a magazzino sono adesso indicati come ripostigli mentre i locali indicati nell'atto di provenienza, come ricovero attrezzi e prodotti agricoli sono accatastati attualmente (abusivamente) come vani principali della residenza.





**Piano seminterrato – atto di provenienza**



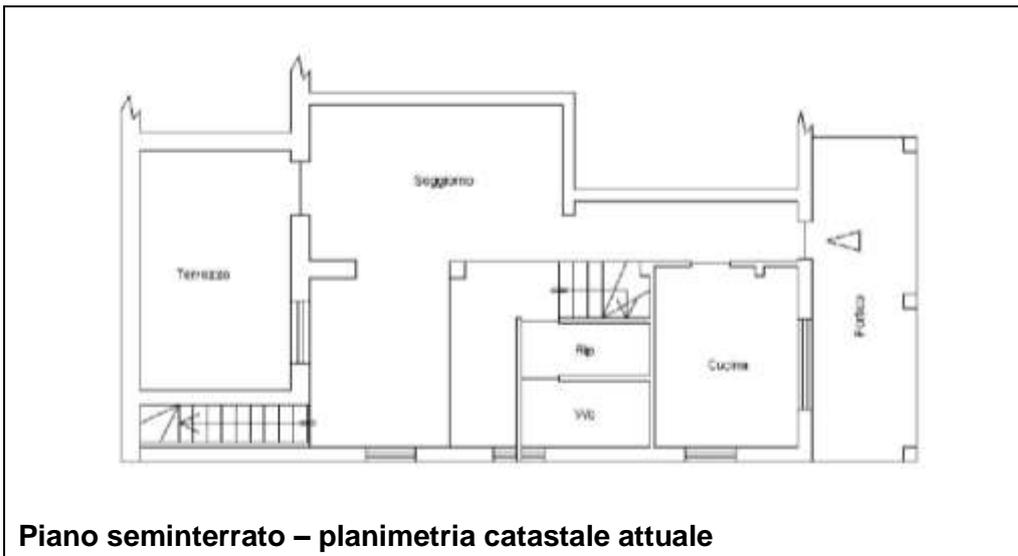
**Piano seminterrato – planimetria catastale attuale**

Relativamente al piano terra nella planimetria attuale non è indicata la scala di accesso nel portico e la portafinestra del soggiorno è indicata come finestra.



**Piano seminterrato – atto di provenienza**





Infine si è riscontrato che l'attuale planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della scala di accesso nel portico (esistente) che non è rappresentata e delle due aperture nel soggiorno (finestra e portafinestra) che nella realtà sono invertite rispetto a come indicate nella planimetria catastale.

***(All.3 Atti di provenienza - All.5 Estratto di mappa e planimetria catastale - All.7 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)***

## **Quesito n. 12**

***(Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali)***

La variazione catastale non può essere eseguita dallo scrivente CTU in quanto a seguito della valutazione dello stato di fatto e della verifica delle pratiche edilizie in atti al comune di Soriano nel Cimino è emerso un quadro di abusivismo edilizio sia al piano terra che al piano seminterrato. Inoltre l'immobile risulta, così come evidenziato nella documentazione fotografica, ancora in corso di costruzione. Dovrà essere prevista una procedura di presentazione al SUE di Soriano nel Cimino di titolo edilizio (SCIA in sanatoria) per sanare gli abusi riscontrati (diversa distribuzione



degli spazi – ripristino destinazioni d'uso piano seminterrato – aperture esterne) e per il completamento dei lavori al termine dei quali sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile.

### **Quesito n. 13**

(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia e la relativa area esterna, con riferimento al P.R.G. del Comune di Soriano nel Cimino (VT) è ubicato all'interno della zona E, sottozona E1 – agricola normale. L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è quella abitativa e quella necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole (magazzini, depositi, ricoveri agricoli ecc.).

***(All.9 Certificato di destinazione urbanistica)***

### **Quesito n. 14**

(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità)

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Soriano nel Cimino sono state reperite due pratiche inerenti all'edificio oggetto di stima. La prima pratica in ordine cronologico è la concessione edilizia n. 15740 rilasciata il 28 dicembre 2000 (Pratica edile n. 13529/00) relativa alla costruzione di un ricovero agricolo, seguita dalla Concessione Edilizia in variante n. 651 rilasciata il 15 gennaio 2002 (Pratica edile n. 11173/01) per la realizzazione del piano seminterrato del ricovero agricolo.

Il 17 maggio 2006 è stato rilasciato dal comune di Soriano nel Cimino un permesso di costruire in sanatoria n. 8970 (Condono edilizio n.

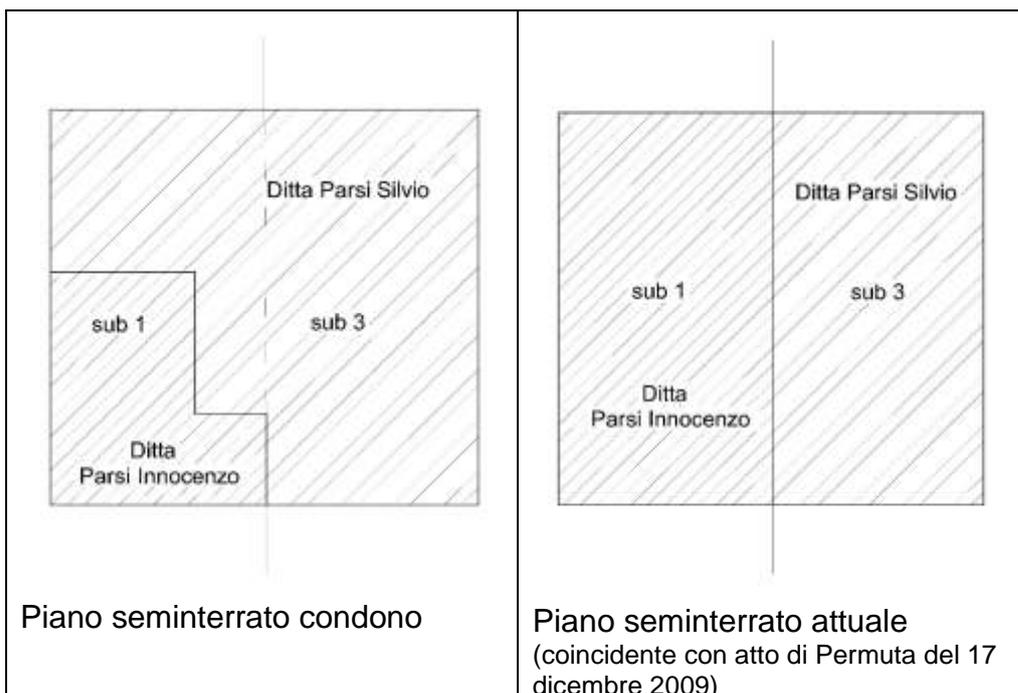


11982/2004) per l'ampliamento e il cambio di destinazione d'uso del fabbricato e dei relativi annessi. Il progetto allegato alla pratica di condono prevedeva l'ampliamento del magazzino al piano seminterrato, l'ampliamento e il cambio d'uso del piano primo da ricovero agricolo a residenza e la realizzazione di una riserva idrica al piano primo.

In base a tale pratica si possono riscontrare delle difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile. Le principali differenze riguardano la distribuzione interna degli ambienti, la loro destinazione d'uso e il disegno dei prospetti.

In particolare il piano seminterrato risulta più grande rispetto allo stato attuale e al catastale allegato all'atto di Permuta del 17 dicembre 2009, comprende una porzione di unità immobiliare di proprietà del sig. -----  
----- (vedere figura sotto).

Al piano terra invece, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni non indicati nella pratica di condono.



Oltre a queste pratiche è stata reperita dallo scrivente CTU la Scia in sanatoria prot. n. 18120 presentata in data 17 novembre 2018 (dopo la data del pignoramento e il primo accesso della presente esecuzione immobiliare) dal Sig. ----- inerente il frazionamento e la fusione delle due unità immobiliari. Con tale pratica il sig. ----- ha sanato gli abusi realizzati nell'anno 2007 e ha allineato le planimetrie dell'immobile con quelle allegare all'atto di permuta del 17 dicembre 2009 e allo stato attuale dei luoghi.

***(All.8 Pratiche edilizie)***

In conclusione, per garantire la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative è necessario presentare una Scia in sanatoria per sanare le difformità riscontrate. In particolare:

- la diversa distribuzione interna al piano terra e al piano seminterrato.
- la diversa posizione e dimensione delle aperture dei prospetti esterni.
- ristabilire la destinazione d'uso NON RESIDENZIALE dei locali al piano seminterrato;

Presso il comune di Soriano nel Cimino non è stato reperito alcun certificato di agibilità.



### **Quesito n. 15**

(Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono)

Presso il comune di Soriano nel Cimino, come già esposto nel quesito precedente, è stata reperita una pratica di condono edilizio rilasciata in data 17 maggio 2006, vedere risposta al quesito 14.

### **Quesito n. 16**

(Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico)

I diritti sui beni del debitore pignorato all'attualità risultano di proprietà e non gravati da censo, livello o uso civico.

### **Quesito n. 17**

(Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...] spese condominiali non pagate [...] lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari)

L'unità immobiliare e l'area esterna oggetto del pignoramento non fanno parte di un condominio; pertanto non vi sono spese annue fisse di gestione e manutenzione.

### **Quesito n. 18**

(Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti)

L'unità immobiliare e l'area esterna, oggetto della stima, devono essere venduti come unico lotto.

### **Quesito n. 19**

(Dica, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti)

I beni risultano pignorati nella loro interezza.



### **Quesito n. 20**

(Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene)

Al momento dell'accesso, avvenuto in data 09 novembre 2018 l'immobile risulta libero e di proprietà del sig. ----- come dimostrato dalla permuta del 17 dicembre 2009 sottoscritto dal notaio Raffaella Faletti repertorio n. 8824 stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 26 giugno 2018 e del successivo pignoramento trascritto il 22 luglio 2020.

### **Quesito n. 21**

(Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato)

Come già riportato nella risposta al quesito n. 20, i beni risultano liberi e non sono occupati né dal debitore per le proprie esigenze abitative né da altri individui.

### **Quesito n. 22**

(Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore.

### **Quesito n. 23**

(Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...] accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...] rilevi l'esistenza di diritti demaniali)

I beni pignorati non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.



## **Quesiti nn. 24 – 25**

(Determini il valore dell'immobile – indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate)

Per la stima dell'unità immobiliare e del terreno adiacente, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il **procedimento sintetico per punti di merito** con metodo moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq di superficie commerciale e/o prezzo in euro a Ha di terreno agricolo) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile e/o per la superficie del terreno.

### **ABITAZIONE**

#### **1) Determinazione del valore medio unitario**

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione nel comune di Soriano nel Cimino (VT) e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti (*aggiornate alla data di redazione della seguente perizia*) specifiche quali:



- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1.200 euro/mq;
- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento fornito dall'Agenzia del Territorio, costituiti da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale. Per il comune di Soriano nel Cimino, in zona extraurbana/agricola, nel primo semestre 2020 (*valore inalterato rispetto al primo semestre 2018*) l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato al mq per le abitazioni:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
Ville e villini	Normale	900	1.300	L

- La ricerca di vendite forzate effettuate nel comune di Soriano nel Cimino (VT) per immobili simili a quello in oggetto attraverso il sito del *Tribunale di Viterbo – Aste Giudiziarie* ha portato ad una valutazione del prezzo a base d'asta degli immobili ad uso abitativo variabile tra 900 €/mq e 1.100 €/mq, superficie commerciale;
- L'acquisizione dei valori forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il primo semestre 2019 (*valore inalterato rispetto al secondo semestre 2017*), per il comune di Soriano nel Cimino riporta per le abitazioni nuove un prezzo di compravendita compreso fra 1.200 e 1.300 euro/mq.



Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche dell'immobile in oggetto rispetto a quelle delle abitazioni presenti nella medesima zona, si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 1.150 euro/mq (Vmu).

### 2) **Determinazione dei coefficienti moltiplicatori**

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche  $K_{pe} = 0,95$
- Caratteristiche intrinseche  $K_i = 0,85$
- Caratteristiche produttive  $K_p = 0,95$

Da ciò consegue un coefficiente  $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0,767$

Il prezzo al metro quadro di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di:  $Vmu * K$  e corrisponde a circa 880 euro/mq.

### 3) **Definizione del valore di stima**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato:

- il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;



- il 50% della SL delle pertinenze esclusive accessorie comunicanti con i locali principali;
- il 30% della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, quali i terrazzi comunicanti con i locali principali fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq;

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI	1	81	81
PERTINENZE COMUNICANTI	0,50	116	58
TERRAZZO	0,3 0,1	25 11.5	9
<b>TOTALE</b>			<b>148</b>

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL= 148 mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di:

$$\text{euro } 880 \times 148 \text{ mq} = 130.240 \text{ euro}$$

### **TERRENO (particella 282)**

#### **1) *Determinazione del valore medio unitario***

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene in relazione ai valori di mercato ottenuti da diverse fonti specifiche quali:



- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su terreni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 2,65 euro/mq;
- I Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia del Territorio, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, riportano per terreni definiti come seminativo arborato presso il Comune di Soriano nel Cimino (VT) per l'annualità 2019 un valore agricolo di 9.700 euro/Ha.
- L'acquisizione dei valori forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il primo semestre 2019, per il comune di Soriano nel Cimino riporta per i terreni ad uso agricolo un prezzo di compravendita compreso fra 2,50 e 3,00 euro/mq.

Considerando le caratteristiche fisiche del terreno in oggetto rispetto a quelli circostanti presenti nella medesima zona, si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 2,75 euro/mq (Vmu).

## 2) ***Determinazione dei coefficienti moltiplicatori***

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche del terreno oggetto di stima. Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Fertilità  $K1 = 0,95$
- Giacitura  $K2 = 1,0$



- Accesso K3 = 1,1
- Forma K4 = 1,1
- Ubicazione K5 = 1,0
- Ampiezza K6 = 0,95

Da ciò consegue un coefficiente  $K = (K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6) = 1,09$

Il prezzo al mq da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di:  $V_{mu} \times K$  e corrisponde a circa  $2,75 \times 1,09 = 3,00$  euro/mq.

### 3) **Definizione del valore di stima**

Il valore del terreno è dato dal prodotto del valore posto a base della stima per la superficie del terreno che nello specifico è pari a 1828 mq, pertanto risulta pari a:

$$\text{euro } 3,00 \times 1828 \text{ mq} = 5.484 \text{ euro}$$

### **STIMA COMPLESSIVA (lotto unico)**

La stima complessiva del lotto unico è pari alla somma del valore dell'abitazione e quella del terreno. Nel caso specifico:

$$130.240 \text{ euro (abitazione)} + 5.484 \text{ euro (terreno)} = 135.724 \text{ euro}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle



garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di circa

122.152 euro

Inoltre vanno detratti i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile. Per le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia in sanatoria (SCIA), per il completamento dei lavori, nonché accatastamento, si valuta una spesa di 3.200 euro comprendente le spese tecniche e gli oneri oblativi e di segreteria per presentazione delle pratiche al SUE di Soriano nel Cimino e in catasto.

La valutazione del valore dei beni pignorati ubicati nel comune di Soriano nel Cimino (VT) in località Selva del Grosso snc è in cifra tonda pari a:

**€ 119.000,00 (centodiciannovemilaeuro/00)**

**Quesito n. 26**

(indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato [...])

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato non sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della posizione e dello stato dell'immobile.

**Quesito n. 27**

(Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone [...])

L'immobile e la relativa area esterna oggetto di stima risultano liberi e pertanto non risulta essere stato registrato alcun contratto di locazione.



Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 37 pagine e gli allegati sotto riportati.

Montefiascone, lì *08 febbraio 2021*

Il CTU

Arch. Felice D'Onofrio

ALLEGATI:

Allegato 1: Verbale di accesso

Allegato 2: Visura storica per immobile

Allegato 3: Atti di provenienza

Allegato 4: Certificato notarile e ispezione ipotecaria

Allegato 5: Estratto di mappa e planimetria catastale

Allegato 6: Estratto di matrimonio con annotazioni marginali

Allegato 7: Elaborati prodotti dal CTU – Documentazione fotografica

Allegato 8: Pratiche edilizie

Allegato 9: Certificato di destinazione urbanistica

