

COMUNE DI SAN LORENZO NUOVO (VT)



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.194/2021

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

COPERTINA

RELAZIONE TECNICA
PERITALE

+11 ALLEGATI

SCALA
N.A.

DATA E AGGIORNAMENTI

16 MARZO 2022

IL CTU

Dott. Arch. ENRICO SCOPONI

enrico.scoponi@archiworldpec.it

CREDITORE PROCEDENTE

INTESA SAN PAOLO SPA

DEBITORE ESECUTATO

Sig.ri



STUDIO DI ARCHITETTURA, RESTAURO E BIOEDILIZIA ENRICO SCOPONI

Via Monte Nero, 3 | 01100 - VITERBO

P.IVA 01617310568 - C.F. SCPNRC67H26F499K

0761/321920 | info@studioscoponi.eu | www.studioscoponi.eu

TRIBUNALE DI VITERBO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare: n° 194/2021

Ad istanza : Intesa San Paolo SPA

Contro : Sig.ri 

TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Enrico Scoponi nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 194/2021 RGE promossa da:

Intesa San Paolo con sede legale in Torino, Piazza Sann Carlo, 156 e n. R.E.A. Torino-947156, rappresentata e difesa dall' Avv. Luigi de Vito (C.F.: DVT LGU 64TIOA390K) e, congiuntamente e disgiuntamente, Avv. Laura Caponeri (C.F.: CPNLRA63M41D612T) entrambi con studio in Firenze

CONTRO



PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili è in corso la procedura immobiliare promossa da Intesa San Paolo con sede legale in Torino, Piazza Sann Carlo, 156 e n. R.E.A. Torino-947156, rappresentata e difesa dall' Avv. Luigi de Vito (C.F.: DVT LGU 64TIOA390K) e, congiuntamente e disgiuntamente, Avv. Laura Caponeri (C.F.: CPNLRA63M41D612T) entrambi con studio in Firenze elettivamente domiciliata presso lo studio di Viterbo via S. Egidio, 2

Con provvedimento del 02/12/2021, il Giudice dell'esecuzione ha nominato il Sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 13/10/2022. In data 16/12/2021 il sottoscritto dopo aver giurato ha assunto effettivamente l'incarico ed il Giudice Esecutore ha posto i seguenti quesiti:

QUESITI

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 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.);

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* (tamponatura 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 lo cali 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 questo 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 alleggando 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 del 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;

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 (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa si astata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art 52 del Testo Unico Spese Giustizia) :

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R 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) allegghi 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 compresi) 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 e/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) allegghi 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;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo e dei quesiti posti dal G.E. il C.T.U. iniziava la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti, dopo aver espletato la ricognizione e l'acquisizione della documentazione ipocatastale necessaria all'esatta individuazione dell'immobile pignorato si metteva in contatto con il Custode Dott.ssa Bianca Maria Ciambella che fissava il sopralluogo peritale da effettuarsi in data 14/01/2022 alle ore 12.00.

Preso atto dell'assenza del creditore procedente, e dietro consenso dei debitori nella persone del sig. [REDACTED] e della [REDACTED] accedeva agli immobili pignorati effettuando le relative operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi, poi attraverso una scheda di rilevazione dati creata appositamente¹ acquisiva tutti i dati relativi alle caratteristiche costruttive, tecniche e di manutenzione degli immobili pignorati. Al sopralluogo Peritale erano presenti il Custode dott. Fanelli Michele e i debitori esecutati. In quella sede il sig. [REDACTED] dichiarava che di risiedere nell'immobile esecutato mentre la [REDACTED] dichiarava di non risiedere nell'immobile inoltre entrambi dichiaravano di essere divorziati.

Il C.T.U. alle ore 12.45 dello stesso giorno completava l'acquisizione dei dati e il custode dichiarava chiuso il sopralluogo previa stesura, lettura ed approvazione di apposito verbale redatto dal Custode dott. Fanelli Michele.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, presso l'ufficio del Catasto, presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo Nuovo con la scorta di quanto costatato de VISU, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'esecuzione ed adempiere gli obblighi derivanti dall'incarico.

QUESITO 1

Il sottoscritto prima di ogni altra attività ha analizzato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame della documentazione in atti e del fascicolo, la suddetta documentazione è risultata completa².

QUESITO 2

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati riscontrando che **corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e risultano idonei ai fini della esatta identificazione.**

¹La scheda di rilevazione dati è all'interno dell'Allegato 1 rilievi Peritali.

²Vedi certificato notarile all'interno del fascicolo.

SITUAZIONE CATASTALE

Gli Immobili oggetto del pignoramento sono situati in comune di San Lorenzo Nuovo e descritti catastalmente come segue:

1. Diritti di piena proprietà per 1/2 di [REDACTED] e [REDACTED]:

Appartamento di civile abitazione in P.zza della Clausura, 2 e Autorimessa in via Pompeo Aldrovandi censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.IIa 468 ed articolato nei subalterni come sotto riportato:

- | | | | | |
|---------------------|-------------|------------------|-------------|-----------------------|
| - Sub. 12 categoria | A2 classe 3 | Piano Terra r.c. | euro 553,90 | consistenza vani 5,5; |
| - Sub. 8 categoria | C2 classe 7 | Piano S1 r.c. | euro 46,48 | consistenza 30 mq; |

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati riscontrando che corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

Vedi allegati 1,3, 4 e 7 per confronto tra estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali, Atti di provenienza, planimetria nella tavola dei rilievi Peritali e Pignoramento.

QUESITO 3

Indagini tecniche³:

Gli Immobili pignorati sono pervenuti rispettivamente:

• Viterbo rp 412 rg 468 del 12-01-1987, atto tra vivi, compravendita, atto numero 25726 del 23-12-1986 notaio Luigi Orzi di Viterbo. Unità negoziale 1.San Lorenzo Nuovo NCEU appartamento di circa mq. 80; posto al piano terreno, San Lorenzo Nuovo NCEU garage,

mq. 30; posto al piano sotterraneo 1°, entrambi edificati su parte dell'area indicata in catasto al fgl.7 p.IIa 468. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore [REDACTED]) /2 di piena proprietà,

[REDACTED] (favore [REDACTED]) /2 di piena proprietà, [REDACTED] contro) [REDACTED] in comunione

legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà.

Pervenuti a loro per Atto A rogito Notar Magnanini Rep. 1273 racc. 533 trascritto a Viterbo il 22/10/1982 al n.11530 e 10113 di formalità.

³vedi visure Catastali e Certificato notarile presente nel fascicolo e atti provenienza.

QUESITO 4

Gli immobili del compendio pignorato risultano gravati dalle seguenti formalità⁴ pregiudizievoli riportiamo di seguito l'elenco sintetico andando a ritroso e partendo dal pignoramento:

Immobile Piazza della Clausura. 2 F.gl 7 P.Ila 468 S 12(appartamento) e 8 (garage)

- Viterbo rp 12436 rg 15509 del 29-09-2021, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1463 del 11-09-2021 pubblico ufficiale Tribunale Di Viterbo di Viterbo C.F. 80021910569. Unità negoziale 1.San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.Ila 468 sub.12, PIAZZA DELLA CLAUSURA, a/2 - appartamento di tipo civile , San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.Ila 468 sub.8, VIA CARDINALE POMPEO ALDROVANDI, c/2 - magazzino e locali di deposito . Quote di proprietà: Intesa Sanpaolo s.p.a (favore) sede di Torino C.F. 00799960158 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/2 di piena proprietà,

[REDACTED] (contro) [REDACTED]
- Viterbo rp 1652 rg 12675 del 11-09-2019, ipoteca della riscossione, atto numero 2555/12519 del 10-09-2019 pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma C.F. 13756881002, importo totale 176.510,98 Euro, importo capitale 88.255,49 Euro. Unità negoziale 3.San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.Ila 468 sub.12, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5 , San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.Ila 468 sub.8, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 30 . Quote di proprietà: Agenzia delle Entrate-Riscossione (favore) sede di Roma C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Monte Sacro 31 Viterbo), 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà;

- Viterbo rp 1004 rg 7431 del 05-06-2017, ipoteca della riscossione, atto numero 1485/12517 del 31-05-2017 pubblico ufficiale Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma C.F. 13756881002, importo totale 59.025,78 Euro, importo capitale 29.512,89 Euro. Unità negoziale 1.San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.Ila 468 sub.12, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5 , San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.Ila 468 sub.8, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 30 . Quote di proprietà: Equitalia Servizi di Riscossione spa (favore) sede di Roma C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Monte Sacro 31 Viterbo), 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] [REDACTED]

Viterbo rp 856 rg 6403 del 06-05-2016, ipoteca della riscossione, atto numero 882/12516 del 06-05-2016 pubblico ufficiale Equitalia Sud S.p.a. di Roma C.F. 11210661002, importo totale 102.026,94 Euro, importo capitale 51.013,47 Euro. Unità negoziale 3.San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.Ila 468 sub.12, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5 , San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.Ila 468 sub.8, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 30 . Quote di proprietà: Equitalia Sud s.p.a. (favore) sede di Roma C.F. 11210661002 (domicilio ipotecario eletto Via Monte Sacro 31 Viterbo), 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/2 di piena proprietà;

- Viterbo rp 1875 rg 14543 del 02-09-2011, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 26775/17931 del 31-08-2011 notaio Lanzillo Paola di Ronciglione C.F. LNZPLA59D48G902N, importo totale 96.000,00 Euro, importo capitale 60.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 4,490%, durata anni 15. Unità negoziale 1.San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.IIa 468 sub.12, VIA CARDINALE POMPEO ALDROVANDI, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5 , San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.IIa 468 sub.8, VIA CARDINAL POMPEO ALDROVANDI, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 30 . Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano società cooperativa (favore) sede di Pitigliano C.F. 00108800533 (domicilio ipotecario eletto Pitigliano S.s. 74 Maremmana Est), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED]

[REDACTED] 1/2 di piena proprietà;

- Viterbo rp 659 rg 3405 del 03-03-2008, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 4208/2931 del 27-02-2008 notaio Sindona Maria Teresa di Viterbo C.F. SNDMTR50E54M082H, importo totale 160.000,00 Euro, importo capitale 80.000,00 Euro, tasso annuale del 5,750%, durata anni 15. Unità negoziale 1.San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.IIa 468 sub.12, CARDINAL POMPEO ALDROVANDI n° 27, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5; posto al piano terreno, San Lorenzo Nuovo NCEU fgl.7 p.IIa 468 sub.8, CARDINAL POMPEO ALDROVANDI n° 27, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 30; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Banco di Brescia San Paolo cab società per azioni (favore) sede di Brescia C.F. 03480180177 (domicilio ipotecario eletto Brescia Corso Martiri Della Libertà), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/2 di piena proprietà con [REDACTED] (contro) [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà con [REDACTED] [REDACTED]

QUESITO 5

Per quanto riguarda le mappe censuarie del compendio pignorato sono riportate in allegato alla presente perizia e tutto quanto è meglio descritto al quesito 2 e nota 2.

QUESITO 6

SITUAZIONE DELLO STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI:

A seguito della Consultazione dei Registri dello stato Civile dei Comuni di Competenza risulta⁵:

- il sig. [REDACTED] [REDACTED] con sentenza del Tribunale di Viterbo [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio .

⁴Vedi allegato 5 Visure Conservatoria Viterbo e certificato notarile allegato al fascicolo art. 567, 2° comma c.p.c.

⁵Vedi Estratti di Matrimonio con annotazioni forniti dall'Ufficio Anagrafe del comune di San Lorenzo Nuovo.

- La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con sentenza del Tribunale di Viterbo [REDACTED] stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.⁶

QUESITO 7

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

A seguito dell'accesso in data 14/01/2022 il sottoscritto ha potuto riscontrare che gli immobili oggetto di stima si trovano **in comune di San Lorenzo Nuovo**, e sono inseriti nella Lottizzazione denominata "Clausura" al Lotto 27.

La zona dove si trovano gli immobili si è sviluppata negli anni ottanta ed è caratterizzata principalmente da una edificazione a bassa densità in cui la tipologia unifamiliare è alternata a tipologie bifamiliari e quadrifamiliari ed altre zone realizzate con case a schiera. I lotti residenziali sono interconnessi con spazi verdi non edificati. La lottizzazione è attestata tra le due vie principali Piazza della Clausura e via Card. Pompeo Adrovandi e si trova direttamente a ridosso del centro storico del paese nei pressi della chiesa di Santa Maria Assunta.

1. **Appartamento di civile abitazione ed Autorimessa in Piazza della Clausura, 2 foglio 7 P.Ila 468 sub 12 e Garage accessibile dall'adiacente via Pompeo Adrovandi sub 8.**

Il suddetto immobile è accessibile da Piazza della Clausura, 2 fa parte di una lottizzazione nella quale è stata realizzata una quadrifamiliare a due piani più il seminterrato dove sono alloggiati ampi garage. La costruzione è specchiata e presenta due appartamenti per ogni piano per un totale di quattro unità immobiliari residenziali con appartamenti sovrapposti di case a schiera costituita da ad un piano Terra Abitativo e da autorimesse al piano S1.

L'intera Costruzione è stata realizzata intorno al 1986 da . Ad esso si accede tramite un vialetto pedonale e all'autorimessa si accede tramite la rampa sulla destra dell'abitazione da via Pompeo Adrovandi.

Il fabbricato è costituito da due piani e PT e I P destinati ad abitazione più un piano seminterrato al quale si accede da via Pompeo Adrovandi e destinato a Garage all'interno del quale si trova anche la caldaia.

L'immobile pignorato nello specifico è costituito da:

- Residenza posta al piano terra, con spazio in parte verde ed in parte pavimentato in cotto di 56.00 mq ad uso esclusivo accessibile tramite ingresso pedonale esterno composto da ingresso sulla destra entrando, cucina/pranzo, soggiorno, in fondo al corridoio ripostiglio, sulla sinistra camera matrimoniale e camera doppia disimpegno e bagno. L'appartamento si completa con un terrazzo accessibile dalla porta finestra della Cucina. In tutto consiste in 75,20 mq calpestabili più 17.00 mq di balconi.
- **L'Autorimessa al piano S1 di mq 28,20 calpestabili più CT con bruciatore a gasolio di mq 2.40.**
- **La costruzione è realizzata con struttura mista Muratura e CA rifinita con intonaco tinteggiato con quarzo, i solai sono in latero-cemento e la copertura è in CA coperta a tegole;**

⁶Vedi Estratto di Matrimonio con annotazioni fornito dall'Ufficio Anagrafe del comune di San Lorenzo Nuovo.

- Le porte interne sono in legno massello con specchiature in legno o vetrate all'inglese il due portone d'ingresso al PT è in alluminio verniciato con specchiature in vetro e la porta del garage è in acciaio zincato e verniciato parzialmente vetrata;
- gli infissi sono in Alluminio verniciato con vetrocamera non certificato;
- le persiane esterne sono in alluminio verniciato anch'esse di sicurezza;
- gli infissi hanno le zanzariere integrate;
- I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres;
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile
- L'immobile è termo-autonomo e gli impianti sono sfilabili⁷.
- L'immobile pignorato, si trova in un buono stato di manutenzione.

L'abitazione ha un orientamento Nord-sud ed al PT.

L'intero fabbricato è stato realizzato intorno al 1986. L'immobile presenta un ingresso pedonale direttamente su Piazza della Clausura, 2 mentre l'ingresso carrabile avviene da rampa di accesso su via Pompeo Adrovandi.

QUESITO 8

DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE⁸:

A seguito dell'accesso peritale e dell'acquisizione e studio di tutta la documentazione necessaria si è riscontrata una sostanziale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella del pignoramento per contro non sono state riscontrate difformità nell'esatta individuazione dei beni pignorati.

QUESITO 9

Sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale⁹ attraverso il confronto tra il titolo di provenienza¹⁰ e lo stato attuale dei luoghi si è potuta constatare la sostanziale corrispondenza¹¹.

QUESITO 10

Sulla base dei dati acquisiti e dei sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare **che gli identificativi catastali riguardano solo immobili soggetti al pignoramento senza includere altre proprietà aliene ad esso.**

⁷vedi allegato 8 verbale accesso peritale e All.1 Rilievi Peritali e All.2 Rilievo fotografico;

⁸vedi allegato Fotografico;

⁹vedi planimetrie e schede catastali;

¹⁰vedi allegato 7 atto di provenienza;

¹¹vedi allegato 1 Rilievi Peritali;

QUESITO 11

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

QUESITO 12

Al momento a seguito dei riscontri fatti dal sottoscritto non è necessario provvedere ad alcuna variazione catastale in quanto il bene è individuato e provvisto delle necessarie planimetrie¹².

QUESITO 13

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è residenziale relativamente tutto quanto è meglio specificato al quesito 14 (Conformità Urbanistica) paragrafo Analisi Urbanistica¹³ in particolare si tratta di:

Zona B SOTTOZONA B2 -LOTTIZZAZIONI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Riguarda le zone B, C, D del vigente P.d.F., la cui edificazione è condizionata alla formazione del Piano di Lottizzazione convenzionato con il Comune. Gli attuali lotti, non ancora edificati nel comparto, manterranno le prescrizioni, le caratteristiche e gli indici approvati con la Lottizzazione stessa. Per le medesime Lottizzazioni, qualora si presentino variazioni urbanistiche rispetto al progetto approvato, dovrà essere predisposto, prima della presa in carico da parte del Comune, un Piano di Recupero, al fine di verificare gli standard previsti dalla normativa al momento vigente.

Si fa presente tuttavia lo strumento urbanistico è stato approvato nel 2015 e che pertanto il fabbricato e la relativa Lottizzazione era stata approvata con il P.d.F. vigente al tempo.

Gli strumenti di organizzazione edilizia che hanno regolato la formazione e la crescita recente di San Lorenzo Nuovo sono da ricercare nel P.d.F. e nel Regolamento Edilizio adottati dall'Amministrazione Comunale il 30/11/1968 e definitivamente approvati con Delibera Consigliare n. 50 del 02/12/1969, che andavano ad intervenire sulla struttura urbana dell'insediamento tardo settecentesco voluto da Papa Clemente XIV, su progetto dell'Architetto Camerale Alessandro Dori completato dall'Architetto Francesco Navone negli anni 1778/79.

¹²vedi allegati 3 e 4 Scheda Catastale e Visure Catastali e allegato 1 Rilievi Peritali.

¹³vedi stralcio PRG Vigente nel Comune di San Lorenzo.

QUESITO 14

CONFORMITA' URBANISTICA:

1. Immobile in Piazza della Clausura, 2 F.gl. 7 P.IIa 468 Sub 12 e 8

Analisi URBANISTICA¹⁴:

normativa Paesistica vigente ad oggi:

PTPR Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav. A Paesaggio Degli Insediamenti Urbani art. 28 delle NTA del PTPR vigente.

Tav. B Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto art. 44 delle NTA del PTPR vigente;

normativa Urbanistica vigente oggi ed all'epoca di costruzione:

PRG Vigente ZONA B – Sottozona B2 - LOTTIZZAZIONI IN CORSO DI REALIZZAZIONE;

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di San Lorenzo Nuovo è stato possibile acquisire la documentazione relativa a titoli edilizi¹⁵.

L'immobile fa parte della Lottizzazione "Clausura" identificato come lotto n. 27 in base al Frazionamento alla partita 1361 F7 P.IIa 468 (ex P.IIa 20) in forza di Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di San Lorenzo Nuovo come da convenzione del 24/07/1976 rep.30555/9822 registrato a Viterbo il 9 Agosto 1976 al n. 5923 e 5461 reso esecutivo con decisione n.19841.

Successivamente L'immobile venne edificato con CE in data 10/09/1984 e variato con CE edilizia n.498 del 05/09/1985

Nello stato attuale l'immobile presenta delle difformità rispetto ai Titoli edilizi come di seguito descritto¹⁶:

1. Il PT dove è collocato l'immobile oggetto di Perizia presenta una rientranza lunga 2.30 ml nel progetto approvato mentre invece nello stato di fatto e nella planimetria catastale quella parte è stata chiusa a filo con il muro della cucina quindi è presente un aumento di volume seppur minimo non legittimato urbanisticamente pertanto l'ingresso risulta ampliato di $ml\ 2.30 * 1.50 = mq\ 3.45 * h\ 2.85 = mc\ 9.83$ ¹⁷
2. Il Piano S1 ha un locale accessorio usato come CT più piccolo di quanto riportato nel progetto approvato;
3. Infine durante l'accesso il sottoscritto ha riscontrato una variante prospettica dovuta all'ampliamento del Balcone afferente alla zona cucina

N.B. gli abusi non risultano sanati.

Le suddette irregolarità potranno essere sanate in piccola parte con residuale volume dato dai calcoli volumetrici ed in parte dal 2% previsto per le sanatorie

¹⁴vedi allegato 1 Rilievi Peritali.

¹⁵vedi Allegato 6 – Titoli Edilizi.

¹⁶ vedi rilievi peritali allegati.

¹⁷ vedi confronto tra rilievi peritali allegati, Titoli edilizi e planimetrie catastali.

QUESITO 15

ISTANZE DI CONDONO

A seguito dei controlli presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Lorenzo Nuovo sui beni pignorati **non vi sono** istanze di condono presentate o in itinere sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

A seguito dell'aggiudicazione dell'immobile all'asta, non sarà possibile provvedere alla legittimazione delle difformità con la sanatoria ai sensi degli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n°47 in quanto la ragione del credito si forma con l'iscrizione di ipoteca in data 29/09/2021, successivamente all'ultimo Condono Edilizio legge n. 326 del 2003.

Sarà possibile comunque accedere alla sanatoria semplice art 36 legge 47/85 sanando le difformità interne e quelle prospettiche ed il volume per un massimo del 2% descritte ai punti 1, 2 e 3 della risposta al quesito 14.

Il certificato di Agibilità/Abitabilità non è stato ritrovato ma è presente il deposito al Genio Civile di Viterbo in data 17/07/1985 n. 4075.

Calcolo spese sanatoria difformità e Agibilità:

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

CILA in sanatoria	€ 1200,00+
Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1000,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
CNPAIA4%	€ 60,00+
IVA22%	€ 343,20=
Totale spese	€ 3.204,44¹⁸

Calcolo spese per l'Agibilità

Segnalazione Certificata Agibilità	€ 800,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
APE	€ 400,00+
CNPAIA4%	€ 48,00+
IVA22%	€ 274,56=
Totale spese	€ 1.773,80¹⁹

€3204,44 + 1773,80 = €4978,24 in cifre tonde 5000,00.

QUESITO 16

PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

A seguito della richiesta avanzata al comune di San Lorenzo Nuovo emerge che sui terreni ove insistono gli immobili pignorati non ricorre la presenza di censo, livello o uso civico come Attestato dal Comune con Certificato che si allega²⁰.

¹⁸Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per piccola difformità senza opere.

¹⁹Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per piccola difformità senza opere.

²⁰Vedi certificato fornito dall'ufficio competente del comune di San Lorenzo Nuovo.

QUESITO 17

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Non ricorre in quanto gli immobili pignorati non sono costituiti in condominio.

QUESITO 18

VENDITA IN LOTTI:

Trattandosi di appartamento più autorimessa più area esclusiva si ritiene opportuna la vendita in lotto unico.

QUESITO 19

QUOTE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Gli immobili del compendio risultano essere pignorati **per l'intera quota di proprietà ed i singoli immobili**.

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA` degli esecutati

QUESITO 20

STATO DELL'IMMOBILE (LIBERO OCCUPATO)

- L'immobile oggetto di Perizia all'atto del sopralluogo era occupato dall'esecutato [REDACTED] Esecutato che lo utilizza per le proprie esigenze abitative Pertanto a seguito delle ricerche fatte **non risultano titoli opponibili alla procedura**.

QUESITO 21

VALORE LOCATIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Non ricorre in quanto l'immobile è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie.

QUESITO 22

IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

Non ricorre.

QUESITO 23

ESISTENZA VINCOLI sui beni pignorati

Sugli immobili non persistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o oneri di natura condominiale.

QUESITO 24

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE²¹:

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto e destrate le eventuali superfici non legittimate e/o non legittimabili suscettibili di demolizione, i beni del compendio pignorato oggetto della presente perizia sono così quantificabili:

Lotto UNICO Immobili in Piazza della Clausura, 2 F.gl. 7 P.IIa 468 Sub 12 e 8;

DATI DI CONSISTENZA:				
Ambienti	Superficie utile res.	Balconi	Superficie utile non res.	Giardino
IMMOBILE unifamiliare indipendente in palazzina a due piani fuori terra e piano garage più area di pertinenza esclusiva				
PIANO Terra Sub 12 A/2 (hi = 2.85)				
1) ingresso + dis.	7.00+2.30			
2) Bagno	4.40			
3) Cucina /Pranzo	13.20			
4) Soggiorno	18.40			
5) Camera doppia	13.80			
6) Camera doppia	16.10			
10) Balcone		17.00		
PIANO S1Sub 8 C/2 (hi = 3.05)			Superficie utile non res.	
7) Garage			28.20	
8) C.T.			2.40	
9) Area di pertinenza				56.00
Tot. Sup. residenziale	75.20 mq			
Tot. Sup. non resid.			30.60	

Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico comparativo** riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato:

LOTTO 1 Casa a schiera PT abitativo e S1 C/6 (garage/magazzino) in Piazza della Clausura, 2 + giardino ad uso esclusivo+garage e CT.

(zona centrale di San Lorenzo Nuovo nei pressi del centro storico usato in **BUONO** stato di manutenzione).

- Euro (1000/00) AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE UTILE

SPECIFICATAMENTE SI HA:

- APPARTAMENTO AL PT. DI mq UTILI 75.20
- Garage, Magazzino di mq UTILI 28.80+2.40=30.60 (abbattimento pari del 50%)
- BALCONE di mq UTILI 17.00 (abbattimento pari al 70% della sup. PER I PRIMI 25mq e del 90% x restanti mq)
- GIARDINO di mq UTILI 56 (abbattimento pari del 90%)

²¹Il presente rapporto di valutazione è conforme alla Norma UNI 11612

COMPLESSIVAMENTE RISULTA:

mq $75.20 + (30.60 \times 0.50 + 17.00 \times 0.30 + 56 \times 0.10) = 75.20 + 15.30 + 5.10 + 5.60 = 101.20$

mq $101.20 \times 900 = 101.200,00$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione Coeff. correttivi

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,90

- stato d'uso e manutenzione: 1,00

- stato di possesso: 1,00

Coefficiente complessivo CC = (C1 + C2 + C3/3) 0,966 arrotondato a 0.97

a cui tolte le detrazioni sotto riportate per la sanatoria delle difformità;

Calcolo spese sanatoria difformità e Agibilità:

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

CILA in sanatoria	€ 1200,00+
Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1000,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
CNPAIA4%	€ 60,00+
<u>IVA22%</u>	<u>€ 343,20=</u>
Totale spese	€ 3.204,44²²

Calcolo spese per l'Agibilità

Segnalazione Certificata Agibilità	€ 800,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
APE	€ 400,00+
CNPAIA4%	€ 48,00+
<u>IVA22%</u>	<u>€ 274,56=</u>
Totale spese	€ 1.773,80²³

€3204,44 + 1773,80 = €4978,24 in cifre tonde 5000,00.

Pertanto il VALORE FINALE VF dell'immobile risulta:

VF = (VMercato x CCorrettivi) - Detrazioni = (€101.200 x 0,97) = 98.164,00 - €5.000,00 = €93.164,00

e, in cifre tonde: VF = €93.200,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO 1 euro 93.200,00 (novantatremiladuecento/00)

²²Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per piccola difformità senza opere.

²³Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per piccola difformità senza opere.

QUESITO 25

CRITERIO DI STIMA E FONTI UTILIZZATE

Lo strumento metodologico più appropriato per questo tipo di immobili è il **Metodo sintetico comparativo** che per la valutazione degli immobili in oggetto si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di immobili analoghi a quelli oggetto di stima, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento, e riportati ad un parametro unitario. Questi dati sono raccolti nei vari Osservatori Immobiliari riportati di solito con forchette tra valori min e max. Il compendio pignorato in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali:

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze);
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);
- Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico comparativo** riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato²⁴ :

QUESITO 26

COLLOCAMENTO DEI BENI SUL MERCATO

I punti di forza degli immobili pignorati sono la posizione caratterizzata dai giardini esclusivi e dalla posizione caratterizzata da ampi spazi aperti, verdi e tranquillità inoltre la vicinanza con il centro storico e con la chiesa dell'Assunta conferiscono un valore in più uniti alla qualità della vita del piccolo centro.

Questo offre la possibilità di occasioni per attività all'aperto e fa sì che anche grazie al prezzo accessibile possa essere adatto principalmente a pensionati provenienti da Grandi Città e giovani coppie del posto allettati dai prezzi contenuti e dalla possibilità di avere un area gioco per bambini/nipoti.

²⁴dato stimato con l'osservazione delle esperienze concrete di mercato comparabili e attraverso l'acquisizione dei dati dagli osservatori immobiliari delle maggiori Agenzie operanti sul Territorio e dalle tabelle della locale Camera di Commercio e OMI.

QUESITO 27

INADEGUATEZZA DEL CANONE

Non ricorre in quanto sugli immobili non vi sono contratti di locazione²⁵.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 11 allegati.

Viterbo lì 16 marzo 2022

IL C.T.U.
arch. Enrico Scoponi

Allegati:

1. rilievo, dati di consistenza;
2. rilievo fotografico;
3. schede catastali;
4. visure catastali camerali ed estratti di mappa;
5. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
6. titoli edilizi;
7. atti di provenienza ultra ventennale;
8. Attestazione Usi Civici;
9. verbale accesso peritale;
10. contratti di locazione;
11. documenti stato civile
12. quadro sinottico.

²⁵Vedi All 10 Contratti di locazione

Illustrissimo GE

del Tribunale di Viterbo

Oggetto: INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA D'UFFICIO, Esecuzione Immobiliare 194/2021 INTESA SAN PAOLO C/O [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Con Verbale d'Udienza in data 13 Ottobre 2022 il GE dott.ssa Crescentini chiedeva al sottoscritto CTU i seguenti approfondimenti:

Integrazione al Quesito 6 che si trascrive testualmente:

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);

Quesito integrativo:

6i) Dare prova del Regime Patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene pignorato:

A seguito dell'ulteriore consultazione dei registri dello Stato civile dei comuni di Nascita degli esecutati si evince che alla data dell'acquisto del bene pignorato precisamente in data 23 dicembre 1986 (atto di acquisto del bene a Rogito Orzi già Allegato alla Perizia agli atti) i [REDACTED] [REDACTED] come attestato dall'Estratto dell'Atto di Nascita con annotazioni del Comune di San Lorenzo Nuovo che si allega alla presente relazione integrativa.

Anche la sig.ra [REDACTED] a seguito dell'ulteriore consultazione dei Registri dello stato Civile alla data dell'acquisto del bene pignorato precisamente in data 23 dicembre 1986 (atto di acquisto del bene a Rogito Orzi già Allegato alla Perizia agli atti) era di stato libero come risulta dall'Estratto dell'Atto di Nascita con annotazioni del Comune di Viterbo allegato alla presente relazione integrativa (vedi All. 1).

Integrazione al Quesito 7 che si trascrive testualmente:

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.);

Quesito integrativo:

7i) le modalità di accesso al compendio pignorato, nonché la necessità per l'acquirente di iscrivere eventuale servitù di passaggio per l'accesso al compendio pignorato.

A seguito delle richieste del *Giudice* il sottoscritto ha verificato ulteriormente e ha estratto dal Catasto l'elaborato planimetrico relativo alla P.Ila 468 che si allega (All. 2). Nell'insieme da questo elaborato si vede chiaramente quanto già indicato nell'Atto di Acquisto e nelle planimetrie del bene pignorato e cioè che l'immobile distinto al F7 P.Ila 468 Sub 12 si completa di due pertinenze indicate con il numero 3 e 6.

Le suddette porzioni non hanno una loro indipendente individuazione catastale ma sono collegate all'immobile principale come unico immobile. Questa situazione è esplicitata nell'elaborato planimetrico per queste pertinenze non sarà necessaria alcuna servitù.

Anche l'accesso al garage immobile distinto al F7 P.Ila 468 Sub 8 avviene attraverso una pertinenza esclusiva la numero 6 nell'elaborato planimetrico. Tuttavia il passaggio fino alla 6 di pertinenza degli immobili pignorati è garantito da un bene comune non censibile che non viene nominato nel pignoramento pertanto per questo bene verranno quantificati di seguito gli oneri per una servitù di passaggio in quanto il BCNC è anteposto all'area di pertinenza di proprietà.

Tutto quanto detto è evidenziato nell'Allegato grafico alla presente relazione integrativa (vedi All. 3).

QUANTIFICAZIONE DEI PRESUMIBILI COSTI PER COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO

$$\text{Ind} = \text{Va} + \text{Fp} + \text{Imp/r} + \text{D}$$

1. Va = Valore dell'area asservita¹ $120 \times 1.5^2 \text{ €/ha} = 9.660,60$;

2. Fp = Frutti pendenti

3. Imp/r = la capitalizzazione delle imposte;

4. D = eventuali danni arrecati al fondo.

Siccome il BCNC non è edificabile il suo valore sarà calcolato sulla base del valore agricolo rivalutato; non ha rendita catastale e quindi non si potrà calcolare la capitalizzazione delle imposte infine il BCNC non arreca alcun danno all'area asservita né alle altre proprietà in quanto assolve comunque allo stesso modo al proprio ruolo di pertinenza anzi ne completa il godimento; considerato infine che si va calcolare soltanto l'indennità di servitù relativa alla quota parte del compendio pignorato.

$$\text{Si Avr\`a: Ind.} = 75 \times 8 = 600,00$$

Il suddetto valore riguarda il calcolo dell'intera servitù, per trovare la quota spettante all'immobile pignorato sarà necessario dividere per il numero delle proprietà servite (sub 10 e sub 8) .

$$\text{Indennità Quota parte} = \text{Indennità totale} / \text{proprietà servite} = 600 / 2 = 300,00$$

Alla quota dell'indennità si dovrà sommare l'importo delle spese Notarili comprensive di Imposte di Registro , Ipotecarie e Catastali, Onorari e IVA di legge per un Totale stimato di € 2.200,00.

Pertanto i PRESUMIBILI COSTI DI COSTITUZIONE SERVITÙ ammonteranno in totale a:

$$\text{Totale costi di Servitù} = \text{Ind. Quota parte} + \text{Spese Notarili} = 300,00 + 2.200,00 = 2.500,00.$$

Integrazione al Quesito 23 che si trascrive testualmente:

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;

Quesito integrativo:

23i) Chiarire L'eventuale presenza di oneri (es. di Urbanizzazione) o vincoli derivanti dalla Convenzione con il Comune.

In evasione al quesito integrativo proposto il sottoscritto ha esperito ulteriore accesso agli Uffici del comune di San Lorenzo Nuovo ed ha verificato gli impegni derivanti dalla Convenzione con il Comune acquisendola agli atti con il relativo Collaudo delle Opere che ne sancisce la credibilità all'ente.

Dalla lettura della Convenzione è possibile evincere gli oneri derivanti dalla Convenzione sottoscritta, essi sono riferiti alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria alle quali si obbligano i lottizzanti come si evince dalla lettura della Convenzione.

I suddetti oneri decadono quando la lottizzazione viene presa in carico dal Comune.

Nel caso della Lottizzazione "Clausura" è stato acquisito il Collaudo delle opere di Urbanizzazione Primaria a carico dei lottizzanti.

Il Collaudo costituisce l'atto tecnico che certifica l'evasione da parte dei privati lottizzanti degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Inoltre è stata acquisita la Dichiarazione di insussistenza Vincoli o oneri derivanti dalla Lottizzazione redatta dal Comune di San Lorenzo Nuovo.

A seguito dei nuovi dati acquisti il sottoscritto ritiene di poter affermare che i vincoli o gli oneri derivati dalla Lottizzazione sono estinti (vedi All. 4 e 5).

¹ Nel caso in cui l'area non risulta edificabile si quantifica al prezzo del terreno agricolo.

² Valore Agricolo dell'area tratto dai listini Ufficiali OMI e CCIAA relative al territorio del comune di San Lorenzo nuovo.

Infine si fa presente che nello studio delle pertinenze è risultato che oltre a quanto già stimato **l'immobile è completato da una ulteriore area scoperta di pertinenza citata nell'Atto di compravendita e individuata nell'Elaborato Planimetrico al n. 6 con una consistenza di circa 82 mq** questa porzione di terreno non più sfruttabile dal punto di vista della cubatura può essere utilizzata per posti auto scoperti, orto o area giochi(vedi All. 3).

Il valore della suddetta area di pertinenza sarà stimato con gli stessi criteri adottati nella Perizia iniziale già depositata.

Pertanto in aggiunta a quanto già stimato si avrà:

– **PERTINENZA di mq UTILI 82 (abbattimento pari del 90%)**

COMPLESSIVAMENTE RISULTA:

$(82 \times 0.10) = 8,2$

$\text{mq } 8.2 \times 900 = 7.380,00$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione Coeff. Correttivi

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,90

- stato d'uso e manutenzione: 0,90

- stato di possesso: 1,00

Coefficiente complessivo CC = $(C1 + C2 + C3/3)$ 0,93 arrotondato a 0.90

Pertanto il VALORE FINALE VF della pertinenza risulta:

$VF = (V. Mercato \times C. Correttivi) - \text{Detrazioni} = (\text{€ } 7.380 \times 0,90) = 6.642$ in cifre tonde 6.600,00

L'importo in aggiunta al valore del compendio stimato ammonta pertanto a **€ 6.600,00** mentre l'importo in detrazione relativo alla eventuale stipula della servitù di passaggio ammonta ad **€ 2.500,00**

I suddetti importi dovranno essere rispettivamente aggiunti e detratti al valore del Compendio Stimato.

Pertanto si avrà: $93.200,00 + 6.600 - 2.500 = 97.300$ **TOTALE STIMATO € 97.300,00.**

Tanto si doveva in ordine agli approfondimenti richiesti

Viterbo li 30 dicembre 2022

Il C.T.U.

arch. Enrico Scoponi

Allegati:

1. Documenti dello Stato civile degli Esecutati;
2. Elaborato Planimetrico della Particella 468 dove sono rappresentati tutti i subalterni compreso il BCNC;
3. Schema grafico consistenza aree di pertinenza e BCNC per accesso agli immobili pignorati;
4. Atto di Collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria relative alla Lottizzazione;
5. Comunicazione Comune di San Lorenzo Nuovo su inesistenza oneri o vincoli derivanti dalla Lottizzazione;
6. Quadro Sinottico Aggiornato.

Illustrissimo GE

del Tribunale di Viterbo

Oggetto: INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA D'UFFICIO, Esecuzione Immobiliare 194/2021 INTESA SAN PAOLO C/O [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Con Verbale d'Udienza in data 19 Giugno 2023 il GE dott.ssa Crescentini chiedeva al sottoscritto CTU i seguenti approfondimenti:

“Letto l'atto di acquisto in capo agli esecutati (del 1986) e rilevato che le porzioni esterne ivi richiamate non risultavano esattamente identificabili (in mancanza del frazionamento a tale data) di talché, allo stato (e in mancanza di poteri di cognizione del Giudice dell'esecuzione), non appaiono oggetto della trascrizione del detto atto di acquisto; ritenuta, pertanto l'opportunità che l'esperto quantifichi i presumibili costi di costituzione di servitù tenuto conto di quanto precede; così provvede: assegna termine di 60 giorni per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire quanto cui sopra.”

A seguito delle richieste del *Giudice* con verbale di Udienza in data 19/06/2023 si precisa quanto segue:

L'accesso agli immobili pignorati avviene da aree esterne comuni pertanto potrebbe essere necessario stipulare una servitù di passaggio.

Per tale motivo si procede alla quantificazione dei costi necessaria alla stipula della suddetta servitù.

QUANTIFICAZIONE DEI PRESUMIBILI COSTI PER COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO

$$\text{Ind} = \text{Va} + \text{Fp} + \text{Imp/r} + \text{D}$$

1. Va = Valore dell'area asservita¹ $120 \times 1.5^2 \text{ €/ha} = 9.660,60$;

2. Fp = Frutti pendenti

3. Imp/r = la capitalizzazione delle imposte;

4. D = eventuali danni arrecati al fondo.

Siccome l'area sulla quale calcolare la servitù non è edificabile il suo valore sarà basato sul valore agricolo rivalutato; considerato infine che si va calcolare soltanto l'indennità di servitù relativa alla quota parte del compendio pignorato.

$$\text{Si Avrà: Ind.} = 75 \times 8 = 600,00$$

Il suddetto valore riguarda il calcolo dell'intera servitù, per trovare la quota spettante all'immobile pignorato sarà necessario dividere per il numero delle proprietà servite (sub 10 e sub 8) .

$$\text{Indennità Quota parte} = \text{Indennità totale} / \text{proprietà servite} = 600 / 2 = 300,00$$

Alla quota dell'indennità si dovrà sommare l'importo delle spese Notarili comprensive di Imposte di Registro , Ipotecarie e Catastali, Onorari e IVA di legge per un Totale stimato di € 2.200,00.

Pertanto i PRESUMIBILI COSTI DI COSTITUZIONE SERVITÙ ammonteranno in totale a:

$$\text{Totale costi di Servitù} = \text{Ind. Quota parte} + \text{Spese Notarili} = 300,00 + 2.200,00 = 2.500,00.$$

Pertanto l'importo in detrazione relativo alla eventuale stipula della servitù di passaggio ammonta ad € 2.500,00

I suddetti importi dovranno essere rispettivamente detratti al valore del Compendio Stimato.

¹ Nel caso in cui l'area non risulta edificabile si quantifica al prezzo del terreno agricolo.

² Valore Agricolo dell'area tratto dai listini Ufficiali OMI e CCIAA relative al territorio del comune di San Lorenzo nuovo.

Pertanto si avrà: $93.200 - 2.500 = 90.700$ in cifre tonde **TOTALE STIMATO € 90.700,00.**

Tanto si doveva in ordine agli approfondimenti richiesti

Viterbo li 18 agosto 2023

Il C.T.U.

arch. Enrico Scoponi

Allegati:

1. Quadro Sinottico Aggiornato.

ALLEGATO 12

QUADRO SINOTTICO

QUADRO SINOTTICO

LOTTO UNICO:	APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PT OCCUPATI DAL DEBITORE PER LE PROPRIE ESIGENZE ABIATIVE
UBICAZIONE :	P.ZZA DELLA CLAUSURA, 2
NATURA DEI BENI :	APPARTAMENTO PT FG. 7 PART. 468 SUB 12 CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE) CLASSE 2, rendita Catastale 553.90 vani 5.5 FG. 7 PART. 468 SUB 8 CATEGORIA C/2 rendita cat. 46.48
REGOLARITA' URBANISTICA:	L'IMMOBILE FA PARTE DELLA LOTTIZZAZIONE "CLAUSURA" IDENTIFICATO COME LOTTO N. 27 IN BASE AL FRAZIONAMENTO ALLA PARTITA 1361 F7 P.LLA 468 (EX P.LLA 20) IN FORZA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO DAL COMUNE DI SAN LORENZO NUOVO COME DA CONVENZIONE DEL 24/07/1976 REP.30555/9822 REGISTRATO A VITERBO IL 9 AGOSTO 1976 AL N. 5923 E 5461 RESO ESECUTORIO CON DECISIONE N.19841. SUCCESSIVAMENTE L'IMMOBILE VENNE EDIFICATO CON CE IN DATA 10/09/1984 E VARIATO CON CE EDILIZIA N.498 DEL 05/09/1985
AGIBILITA' :	AGIBILITA' NON PRESENTE
TITOLO DI GODIMENTO :	DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI PROPRIETA' 1/2.
RIEPILOGO DETRAZIONI:	CALCOLO SPESE PER DIFFORMITA': € 3.204,44 CALCOLO SPESE PER SCA: € 1.773.80 CALCOLO SPESE PER SERVITU': € 2.500.00 <hr/> TOTALE DETRAZIONI ARROTONDATE € 7.500,00

Pertanto il VALORE FINALE VF dell'immobile risulta:
VF = (VMercato x CCorrettivi) - Detrazioni = (€ 101.200 x 0,97)=98.164,00 - € 7.500,00 = € 90.664,00
e, in cifre tonde: VF = € 90.700,00
TOTALE VALORE DEL LOTTO 1
euro 90.700,00 (novantamilasettecento/00)