

**TRIBUNALE DI VITERBO**

*Sezione civile*

**G.E. Dott. Antonino Geraci**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N°189/19**

*Ad istanza di*

***FINO 1 SECURITISATION SRL***

***Contro***

***\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\****

**Udienza del 15 Ottobre 2020**

**C.T.U. Arch. Patrizia Loiali**

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 189/19**  
**FINO 1 SECURITISATION S.R.L. C/ \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

**Premesso:**

- che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 31/10/2019 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Vetralla. L'udienza era fissata in data 14 maggio 2020;
- che non è stato possibile effettuare il primo sopralluogo fissato in data 17 dicembre 2019 e pertanto la sottoscritta chiedeva una proroga di 60 giorni per il deposito della relazione di stima;
- che in data 02.02.2020 il G.E. concedeva una proroga di 60 giorni per poter effettuare il primo accesso all'immobile staggito;
- che il termine di 60 giorni scadeva il 02.04.2020;
- che l'accesso è avvenuto il giorno 04.03.2020, come risulta dal verbale allegato alla presente (All.1);
- che a causa dell'emergenza sanitaria, Covid-19, non è stato possibile eseguire alcune indagini presso gli uffici catastali e comunali, pertanto si rendeva necessario chiedere ulteriore proroga di 60 giorni per il deposito della relazione;
- che in data 11.04.2020 il G.E. concedeva la proroga di 60 giorni
- che il termine di 60 giorni scade il 10 giugno 2020

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento formulando i seguenti 34 quesiti:

1. **verificchi**, 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, l'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 di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
8. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati in 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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'art. 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 evidenziando 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; 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:  
25.1 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); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 anche 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 sia stata 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 trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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'art.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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno del 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 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 e redigere**, su apposito foglio a parte e 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 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.

### **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

#### **QUESITO N°1**

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Atto di Precetto Immobiliare del 06.05.2019 notificato alla sig.ra \*\*\*\*\* in data 09.05.2019 e alla sig.ra \*\*\*\*\* in data 07.08.2019;
2. Procura Generale alle Liti in forza di atto del 19 luglio 2011, rogante dott. Maurizio Marino, notaio in Verona, rep.68732, racc.19318;
3. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato alla sig.ra \*\*\*\*\* in data 07.08.2019 e in data 28.07.2019 alla sig.ra \*\*\*\*\* , trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo in data 07.08.2019, ai nn. 9081 /11812 di formalità;
4. Istanza di vendita del 09.08.2019;
5. Nota di Iscrizione a Ruolo Espropriazioni Immobiliari del 08.08.2019, promosso da Fino 1 Securitisation Srl con l'avv. Marcello Frediani, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , valore della controversia Euro 63.463,13;
6. Nota di Deposito, duplo della nota di trascrizione pignoramento trascritto il 7 agosto 2029 form. n. 9081 dall'avv. Marcello Frediani, con studio in Roma, via Antonio Gallonio n°18, c.f. FRD MCL 40S15 H501Q, in qualità di procuratore di do Value S.p.A. (denominazione assunta

da doBank S.p.A., come deliberato nell'assemblea straordinaria in data 26 giugno 2019, con verbale del Notaio Salvatore Mariconda, C.F. 00390840239 – P.Iva. 0265940239), con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, quale mandataria di Fino 1 Securitisation S.r.l. (C.F. 09966400963);

7. Certificato notarile a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina (Me), del 10.09.2019;
8. Nota di Deposito del certificato notarile ex art. 567 II comma del 27 settembre 2019, redatto dal notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, in data 10 settembre 2019, depositata dall'avv. Marcello Frediani, con studio in Roma, via Antonio Gallonio n°18, c.f. FRD MCL 40S15 H501Q, in qualità di procuratore di do Value S.p.A. (denominazione assunta da doBank S.p.A., come deliberato nell'assemblea straordinaria in data 26 giugno 2019, con verbale del Notaio Salvatore Mariconda, C.F. 00390840239 – P.Iva. 0265940239), con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, quale mandataria di Fino 1 Securitisation S.r.l. (C.F. 09966400963);
9. Richiesta iscrizione a ruolo e attestazione conformità atti del 08.08.2019;
10. Sentenza di Uso Capione emessa dal tribunale di Viterbo in data 05.07.2011, rep. 775, trascritta in data 07.05.2014;
11. Ipoteca in rinnovazione derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta in data 29.06.2012 ai nn. 933 reg. part. e 8798 reg. gen., a favore del Banco di Santo Spirito S.p.a., con sede legale in Roma, via Marco Minghetti n°217, c.f. e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma al n° 6/1924, codice fiscale 00644990582, Partita Iva 00919681007 in forza di atto di Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a rogito Di Ciommo Michele, notaio in Roma, del 30 giugno 1992, rep. 108331, racc. n° 19933; detta ipoteca grava su immobile sito nel Comune di Vetralla (VT), località Tre Croci, via Doganelle n°30 angolo via Capacqua di sopra civico 60 (erroneamente indicato in Catasto come via Doganelle nn.60-61) e precisamente: unità immobiliare sviluppatasi su tre piani, terra, primo e secondo, confinante nell'insieme con distacco su via Doganelle, distacco su via Capacqua di sopra, distacco per due lati, salvo altri. Immobile distinto al N.C.E.U. del comune di Vetralla al foglio 15, particella 245, su. 1, categoria A/4, classe 1, vani 2,5, superficie catastale 60m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 85,22;

Con l'atto di pignoramento sono stati pignorati i seguenti beni immobiliari:

appartenenti alle sig.re

- \*\*\*\*\*nata a Vetralla il \*\*\*\*\*c.f. \*\*\*\*\*per 1/2 della piena proprietà e per 1/2 della nuda proprietà, residente in Roma (RM) \*\*\*\*\*;
  - \*\*\*\*\*nata a Vetralla il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\*per 1/2 dell'usufrutto, residente in Vetralla (VT), via \*\*\*\*\*;
1. piena proprietà per i diritti in capo alle debentrici esegutate dell'**abitazione sita ai piani terra, primo e secondo**, censita al N.C.T.U. del Comune di Vetralla al Foglio 15, p.lla 245, sub.1, ubicata nel Comune di Vetralla (VT), Località Tre Croci, Via Doganella n.30 angolo via Capacqua di Sopra n. 60;
  2. area annessa censita come ente urbano al foglio 15, p.lla 1459 di are 7 e centiare 32;
  3. area annessa censita come ente urbano al foglio 15, p.lla 1460 di centiare 10.

La documentazione risulta così completa.

## QUESITO N°2

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo (All.6-7), i beni oggetto della presente perizia, risultano intestati per 1/2 della piena proprietà e per 1/2 della nuda proprietà alla sig.ra \*\*\*\*\*, nata a Vetralla (VT) il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, residente in Roma (RM) via \*\*\*\*\*, risultano altresì intestati per 1/2 dell'usufrutto alla sig.ra \*\*\*\*\*, nata a Vetralla il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, residente in Vetralla (VT), via \*\*\*\*\*.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

## QUESITO N°3 – consulto i registri immobiliari...

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto oltre il ventennio:

### DESCRIZIONE DEI BENI

1. **Appartamento di civile abitazione**, con due ingressi indipendenti, posto ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato originariamente rurale che nel corso degli anni è stato oggetto di frazionamenti e cambio di destinazione d'uso in abitativo. L'immobile è ubicato nel Comune di Vetralla (VT), precisamente in Località Tre Croci, Via Doganelle n.30. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 245 sub 1, cat. A/4, classe 1, vani 2,5, superficie catastale mq.60 totali, rendita € 85,22;
2. **Area annessa** di mq. 10, identificata al Catasto Terreni al foglio 15, particella 1460, qualità/classe ente urbano;
3. **Area annessa** di mq. 732, identificata al Catasto Terreni al foglio 15, particella 1459, qualità/classe ente urbano.

### PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

#### Quanto all'immobile Foglio 15 particella 245 sub.1

- **alla sig.ra \*\*\*\*\***, sopra generalizzata, è pervenuta la quota di 1/2 della piena proprietà e di 1/2 della nuda proprietà **in parte per successione legittima in morte** di \*\*\*\*\* (All.2), nata a \*\*\*\*\*, deceduta il \*\*\*\*\* (denuncia vol. \*\*\*\*\* dell'Ufficio del Registro di Viterbo) **trascritta il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*. Risulta trascritto il 24.01.2019 ai nn.875/695, atto di accettazione eredità (in corso di acquisizione)** in morte di \*\*\*\*\*, da parte degli eredi, nascente da atto notaio Di Ciommo Michele del 30.06.1992 rep.108331; ed **in parte giusto atto di vendita** del notaio Magnanini Tertulliano del 07.04.1993 rep.37447 (All.5) **trascritto il 03.05.1993 ai nn.5477/4373**, da parte di \*\*\*\*\*;
- **alla sig.ra \*\*\*\*\***, sopra generalizzata, è pervenuta la quota di 1/2 dell'usufrutto **in parte per successione legittima in morte** di \*\*\*\*\* (All.2), nata a Tre Croci (VT) il \*\*\*\*\*, deceduta il \*\*\*\*\* (denuncia vol. \*\*\*\*\* dell'Ufficio del Registro di Viterbo) **trascritta il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* ed in parte giusta atto di vendita** del notaio Magnanini Tertulliano del 07.04.1993 rep.37447 (All.5) **trascritto il 03.05.1993 ai nn.5477/4373**, a favore della sig.ra \*\*\*\*\*, mediante il quale la sig.ra \*\*\*\*\* si riservava il diritto di usufrutto di quanto venduto pari ad 1/2. **Risulta trascritto il 24.01.2019 ai nn.875/695, atto di accettazione eredità (in corso di acquisizione)**, in morte di \*\*\*\*\*, da parte degli eredi, nascente da atto notaio Di Ciommo Michele del 30.06.1992 rep.108331.

### **Quanto ai terreni Foglio 15 particelle 1459-1460**

- **Alle sig.re \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*** sono pervenuti giusta **sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Viterbo del 05.07.2011 rep.775 trascritto il 07.05.2014 ai nn. 5676/4590 dalla sig.ra \*\*\*\*\***, nata il \*\*\*\*\*a Viterbo, c.f. \*\*\*\*\* , per i diritti di proprietà di 1/2 ciascuna. Si precisa che non è stato possibile risalire alla provenienza dei terreni ante ventennio.

### **FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:**

I beni oggetto della presente stima, hanno sempre avuto e mantenuto lo stesso foglio 15, **quanto all'immobile Foglio 15 particella 245 sub.1:**

- **nel 1987** i dati identificativi derivavano dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, immobile censito al foglio 15, particella 245, cat. A/5, classe 3, consistenza vani 2,5, rendita Lire 170, indirizzo Strada Vicinale Doganella n.60-61 PT-1-2, proprietà per 1/2 di \*\*\*\*\*e per 1/2 di \*\*\*\*\*;
- **nel 1991** la sig.ra \*\*\*\*\* , nata a Vetralla il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , diventa proprietaria di 1/2, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** (All. 3) del **26.02.1991** (n.3728.1/1991), trascrizione in atti dal 20.06.1991, rep. 27921, rogante notaio Magnanini con sede in Acquapendente, registrazione UR Sede Viterbo volume IV n. 2355.  
L'atto di cui sopra viene risolto in forza di atto di **RISOLUZIONE CONTRATTO VENDITA** (All. 4) del **07.03.1991** (n.3870.1/1991), voltura in atti del 22.03.1995, rep. 28014, rogante notaio Magnanini con sede in Acquapendente, registrazione UR Sede Viterbo volume IV n. 2355 del 18.03.1991, pertanto la sig.ra \*\*\*\*\* diventa proprietaria per la quota di 1/2;
- **nel 1993**, la sig.ra \*\*\*\*\* acquisisce il diritto di usufrutto per 1/2 dell'intera proprietà e la sig.ra \*\*\*\*\* acquisisce 1/2 della nuda proprietà in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** (All. 5) del **07.04.1993** (n.3828.1/1993), voltura in atti dal 22.03.1995, rep. 37447, rogante notaio Magnanini con sede in Acquapendente, registrazione UR Sede Viterbo n.2579 del 23.04.1993;
- **nel 2003**, in seguito alla Variazione del 01.01.1992, **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO** veniva introdotta la rendita di Euro 73,60 corrispondente a Lire 142,500;
- **nel 2004**, in seguito alla Variazione del 28.11.2003, protocollo n. VT0000935 in atti dal 07.01.2004 **ATTRIBUZIONE SUB. (1.154897/03)** (n.154897.1/2003) veniva attribuito il sub.1 alla particella 245 del foglio 15;
- **nel 2012**, in seguito alla **VARIAZIONE** del 22.10.2012 protocollo n. VT0149484 in atti dal 22.10.2012 **G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE**, (n.15016/2012) variava la categoria in A/4, la classe diventava 1 e la rendita variava in Euro 85,22;
- **nel 2014**, in seguito alla **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 04.03.2014 protocollo VT00227268 in atti dal 04.03.2014 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** (n.11499.1/2014), variava l'indirizzo in Strada Doganella n.60-61 piano T-1-2;
- **nel 2015**, in seguito alla **VARIAZIONE** del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, veniva introdotta la superficie catastale di mq.60.

Pertanto la particella 245 sub 1 del foglio 15 del Catasto Fabbricati ha sempre avuto e mantenuto gli stessi identificativi.

#### **Quanto al terreno Foglio 15 particella 1459:**

- nel 1971, era identificato alla partita 1 con la **particella 629** del foglio 15, qualità/classe Ente Urbano, di are 7 e centiare 60, Impianto Meccanografico del 01.10.1971;
- nel 1998, la particella 629 diventava **particella 1283**, qualità/classe Ente Urbano di are 7 e centiare 42 in virtù del TIPO MAPPALE del 30.06.1998 in atti dal 07.07.1998 (n.1702.1/1998);
- nel 2007, la particella 1283 diventava **particella 1459**, qualità/classe Ente Urbano **di are 7 e centiare 32** in virtù del TIPO MAPPALE del 28.06.2007 in atti dal 28.06.2007 (n.143229.1/2007).

Pertanto la particella 1459 proviene dalla particella 1283 ex 629 del foglio 15 del Catasto Terreni.

#### **Quanto al terreno foglio 15 particella 1460:**

- nel 1971, era identificato alla partita 1 con la **particella 629** del foglio 15, qualità/classe Ente Urbano, di are 7 e centiare 60, Impianto Meccanografico del 01.10.1971;
- nel 1998, la particella 629 diventava **particella 1283**, qualità/classe Ente Urbano di are 7 e centiare 42 in virtù del TIPO MAPPALE del 30.06.1998 in atti dal 07.07.1998 (n.1702.1/1998);
- nel 2007, la particella 1283 diventava **particella 1460**, qualità/classe Ente Urbano **di centiare 10** in virtù del TIPO MAPPALE del 28.06.2007 protocollo n. VT0143229 in atti dal 28.06.2007 (n.143229.1/2007).

Pertanto la particella 1460 proviene dalla particella 1283 ex 629 del foglio 15 del Catasto Terreni.

#### **QUESITO N°4 – elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...**

Si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornate a tutto il 10.09.2019 come da certificazioni notarili storico ventennali a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini:

**nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:**

1. **Iscrizione n. 8798/933 del 29.06.2012 ipoteca di rinnovazione a garanzia di Mutuo** registro particolare n. 1045 del 04.07.1992 derivante da ipoteca volontaria da atto di cessione a garanzia di mutuo condizionato num. Rep. 108331, notaio Michele di Ciommo del 30.06.1992, **a favore** del Banco di santo Spirito S.p.A., con sede in Roma cod. fisc. 00644990582 (domicilio ipotecario non indicato in nota); **contro** \*\*\*\*\*, nata a Vetralla (VT) il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* (per 1/2 usufrutto) e \*\*\*\*\*nata a Vetralla (VT) il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* (per 1/2 della proprietà e per 1/2 della nuda proprietà); mutuo di euro 20.658,28, ipoteca di euro 61.974,83 gravante sull'immobile foglio 15 particella 245 sub. 1.
2. **Trascrizione n. 11689/8865 del 23.09.2000** nascente da pignoramento n. 7575 del 04.08.2000 – Ufficiale Giudiziario di Roma, **a favore** di Banca di Roma SpA con sede in Roma cod. fisc. 00644990582; **contro** \*\*\*\*\*, nata a Vetralla il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* , gravante sull'immobile foglio 15 particella 245.
3. **Trascrizione n. 2882/2339 del 26.02.2002** nascente da pignoramento n. 10 del 11.01.2002 – Ufficiale Giudiziario di Viterbo, **a favore** di Banca di Roma SpA con sede in Roma cod.fisc. 00644990582; **contro** \*\*\*\*\*, nata a Vetralla (VT) il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* , gravante per 1/2 dell'usufrutto sull'immobile foglio 15 particella 245.
4. **Trascrizione n. 21300/15408 del 20.12.2004** nascente da pignoramento n.515 del 16.10.2004 – Ufficiale Giudiziario di Viterbo, **a favore** di Capitalia SpA con sede in Roma cod.

fisc. 00644990582, **contro** \*\*\*\*\* , nata a Vetralla (VT) il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* (per 1/2 usufrutto) e \*\*\*\*\*nata a Vetralla (VT) il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* (per 1/2 della proprietà e per 1/2 della nuda proprietà), gravante sull'immobile foglio 15 particella 245.

5. **Trascrizione n. 7923/6076 del 25.06.2015** nascente dal pignoramento n. 973 del 23.06.2015 – Ufficiale Giudiziario di Viterbo, **a favore** \*\*\*\*\* , nata a Vetralla (VT) il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*nata a Vetralla (VT) il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* , gravante per 1/2 ciascuno della proprietà sugli immobili foglio 15 particelle 1459-1460.

6. **Trascrizione n. 11812/9081 del 07.08.2019 verbale di pignoramento immobili n. 1247 del 30.07.2019** del Tribunale di Viterbo **a favore** di Fino 1 Securitisation Srl, con sede in Milano, cod. fisc. 09966400963 **contro** \*\*\*\*\* , nata a Vetralla (VT) il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* (per 1/2 usufrutto) e \*\*\*\*\*nata a Vetralla (VT) il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* (per 1/2 della proprietà e per 1/2 della nuda proprietà), gravante sugli immobili in oggetto.

La sottoscritta in data 30.12.2019 estraeva dall'Ufficio delle Entrate la visura ipotecaria dal 30.07.2019 al 30.12.2019 che risultava negativa.

#### **QUESITO N°5 – MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati a \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*come da seguente elenco:

- Visura storia e planimetria abitazione censita al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 245, sub. 1, piano terra, primo e secondo;
- Visura storica ed estratto di mappa del terreno al foglio 15 p.lla 1459
- Visura storica ed estratto di mappa del terreno al foglio 15 p.lla 1459
- Visura storica ed estratto di mappa del terreno al foglio 15 p.lla 1283
- Visura storica ed estratto di mappa del terreno al foglio 15 p.lla 1284
- Visura storica del terreno al foglio 15 p.lla 629

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla faceva richiesta del CDU dei terreni e di accesso agli atti per acquisire la documentazione relativa all'immobile in stima. Le indagini svolte, a partire dall'anno 1947 ad oggi, sono risultate negative; pertanto non è stato possibile trovare alcun titolo edilizio abilitativo a nome di \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* , né a nome del dante causa \*\*\*\*\*.

Si precisa che, in seguito alla richiesta di accesso agli atti del 24 febbraio 2020 prot. n. 0005533, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, nonostante più volte sollecitato, ad oggi non ha ancora rilasciato l'attestazione relativa alla mancata documentazione di cui sopra, pertanto mi riservo di produrre detta documentazione prima dell'udienza fissata.

In seguito alla richiesta del CDU dei terreni veniva rilasciato:

- CDU dei terreni (All.8)
- attestazione usi civici (All.8)

#### **QUESITO N° 6 - consultazione Ufficio Anagrafe**

In seguito alla consultazione dell'Ufficio Anagrafe è stato rilevato che:

- la sig.ra \*\*\*\*\*risulta di stato civile libero, in virtù di sentenza del Tribunale di Viterbo datata 06.03.1980 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Vetralla al n. 4 parte II serie C

anno 1981, nella quale si dichiara la cessazione degli effetti civili del matrimonio celebrato il \*\*\*\*\*con \*\*\*\*\* (All.10). Pertanto, alla data di stipula dell'atto di trasferimento delle quote di proprietà ed usufrutto (atto Magnanini del 07.04.1993) la Sig.ra \*\*\*\*\*risultava essere già di stato civile libera.

Dal certificato di residenza (All.10) risulta altresì che la sig.ra \*\*\*\*\*risiede nel Comune di Vetralla (VT) in Via \*\*\*\*\*.

- Per la sig.ra \*\*\*\*\*risulta dall'estratto di matrimonio (All.11), celebrato con \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\* , presentato ricorso per la cessazione civile del matrimonio concordatario con l'atto n.29 parte II serie A anno 1949 Tribunale di Roma n.88/76, in data 27.01.1976. Risulta altresì il decesso del sig. \*\*\*\*\*in data \*\*\*\*\* , prima dell'atto di trasferimento delle quote di proprietà ed usufrutto (1993). Il certificato di residenza e di stato libero di \*\*\*\*\*è stato più volte richiesto presso lo sportello amico di Poste Italiane e presso la VII Circoscrizione di Roma, in quanto la sig.ra \*\*\*\*\* risulta in atti essere residente a Roma in viale \*\*\*\*\* , ma ad oggi tutte le richieste hanno avuto esito negativo; pertanto mi riservo di produrre i suddetti certificati prima dell'udienza fissata.

## **QUESITO N°7 –DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **Localizzazione**

Trattasi di un appartamento e due aree ad esso annesse siti in località Tre Croci, via Doganella n.30, zona periferica rurale del Comune di Vetralla. Si accede all'immobile tramite una stradina vicinale, poco distante dalla strada Provinciale Tre Croci, collegata alla Strada Statale Cassia. Tre Croci è una frazione di circa 1400 abitanti posta alla base del versante nord dei Monti cimini; dista circa 2.5 km da Vetralla, 12 da Viterbo e 10 dal Lago di Vico. Vetralla è un comune di 13 978 abitanti della provincia di Viterbo, che dista dal Grande Raccordo Anulare di Roma circa 55 km e meno di 15 km dal capoluogo, Viterbo. Nel paese sono presenti tutti gli ordini di scuole. La zona è servita dalla linea di Autobus urbani e extraurbani e dalla stazione ferroviaria di Cura di Vetralla. Il tessuto urbanistico della frazione Tre Croci è costituito da fabbricati rurali, abitazioni unifamiliari e piccoli condomini.

### **Descrizione appartamento e terreni:**

Gli immobili staggiti ricadono in zona agricola e fanno parte di un fabbricato rurale che nel corso degli anni è stato oggetto di frazionamenti e cambio di destinazione d'uso in abitativo. Trattasi di un appartamento posto ai piani terra, primo e secondo, con due ingressi indipendenti (al piano terra e al piano primo), censito al Catasto Urbano del Comune di Vetralla al foglio 15 p.la 245 sub.11, cat. A/4, classe 1, vani 2,5, superficie catastale mq.60 totali, rendita € 85,22 e di due terreni rispettivamente di mq. 10 e di mq. 732 che di fatto fungono da corte comune agli immobili dell'intero fabbricato, come si evince dall'estratto di mappa (All.7). L'abitazione in pignoramento si compone al piano terra di un piccolo locale con accesso indipendente formato da un ingresso (mq. 2,07), un soggiorno (mq. 16,81), un piccolo bagno (mq. 1,44) e un cucinino (mq. 3,09). Il piano primo, accessibile tramite una scala esterna comune anche ad un'altra porzione dello stesso edificio, si compone di un ingresso (mq. 1,84), di un cucinino (mq. 2,46) di un soggiorno (mq. 12,16), di un bagno (mq. 1,93) e di un ripostiglio (mq. 1,68); dal soggiorno si accede al piano secondo tramite una ripida scala interna, disimpegnata da un piccolo spazio di risulta (mq. 0,63), che immette direttamente nella prima camera (mq. 9,31) che a sua volta comunica direttamente con la seconda camera (mq. 8,41).

I soffitti al piano terra hanno un'altezza media di circa m. 2,27, mentre al piano primo l'altezza media risulta di circa m. 2,38 e al piano secondo di m. 2,64. I pavimenti e i rivestimenti sono di modesta

fattura e datati; gli infissi, in parte in legno e in parte in alluminio senza vetro camera, versano in pessime condizioni; gli infissi interni sono in materiale plastico con apertura a soffietto; i portoncini d'ingresso sono in legno di vecchia fattura; pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. L'intero immobile risulta privo di riscaldamento. Al primo e al secondo piano si evidenziano infiltrazioni di acqua piovana in più punti e si percepisce la presenza di volatili a causa di alcuni infissi rimasti da tempo aperti.

Si precisa inoltre che non è stato possibile accedere al secondo piano in quanto si è rilevato che la scala in legno non fosse sicura stante il visibile stato di deterioramento.

**La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare sopra descritta è di mq. 62,76.**

**Allo stato attuale l'alloggio versa in pessime condizioni e necessita di una ristrutturazione totale (tetto, impianti, infissi etc.).**

#### **QUESITO N°8 –accerti la conformità... con il pignoramento...**

La sottoscritta ha accertato la conformità tra la descrizione dei beni con quella contenuta nel pignoramento.

#### **QUESITO N°9 – verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e lo stato attuale dei luoghi...**

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. Pertanto, rispetto alle planimetrie catastali depositate nel 1945, **si rileva un ampliamento del piano terra corrispondente a mq. netti 6,06 un ampliamento del piano primo corrispondente a mq. netti 4,54 che ricade sulla p.lla 1459**, come si evince dall'ingrandimento dell'estratto di mappa (All.7).

#### **QUESITO N°10 – segnali se l'identificativo catastale includa porzioni aliene, comuni e non pignorate...**

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

#### **QUESITO N°11 – precisi se l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria...**

Gli immobili staggiti non derivano da altra consistenza originaria e non risultano parti cedute a terzi.

#### **QUESITO N°12 – proceda ove necessario a variazioni e aggiornamento del catasto...**

**Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato attuale**, pertanto sono necessarie variazioni o aggiornamenti catastali **come meglio specificato in risposta al quesito 9 e 14.**

#### **QUESITO N°13 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

L'immobile ricade tra le zone destinate ad attività agricole – sottozona E1 "territori prevalentemente seminativi e seminativi arborati e coltivati a vite e olivo" del P.R.G. del Comune di Vetralla.

#### **QUESITO N°14 – verifica conformità**

La verifica della conformità edilizia dell'immobile, costruito *ante 1 settembre 1967*, e delle pratiche presentate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, ha dato esito negativo, come meglio specificato in risposta al quesito n. 5.

**Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria presentata in catasto ne 1945 sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- Ampliamento del piano terra di mq. netti 6,06;
- Ampliamento del piano primo di mq. netti 4,54
- Suddivisione in due unità abitative distinte

Poiché trattasi di immobile costruito in zona periferica, fuori dal centro abitato, del quale abbiamo soltanto la planimetria catastale risalente al 1945, è probabile ipotizzare che l'ampliamento sia avvenuto ante 1 settembre 1967 in assenza di titolo abilitativo, pertanto è possibile sanare queste difformità presentando una SCIA per "Migliore rappresentazione grafica" con la modifica della planimetria catastale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla e presentando altresì una pratica Docfa presso l'U.T.E. di Viterbo, a cura di un tecnico specializzato.

**Si stima che il costo di tale operazione corrisponda ad € 1.000,00 (mille/00) che saranno scomputate dal prezzo finale di vendita.**

**QUESITO N°15 – verifichi le eventuali istanze di condono...**

Non risultano istanze di condono.

**QUESITO N°16 – verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...**

I beni in stima risultano liberi da censo, livello o uso civico, come da attestazione allegata (All.8)

**QUESITO N°17 – indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione...**

Non si rilevano spese condominiali.

**QUESITO N°18 – dica se è possibile vendere i beni in un unico lotto...**

La sottoscritta ritiene necessario vendere **in lotto unico**.

**QUESITO N°19 - dica se l'immobile è pignorato solo pro quota...**

Il bene in stima è **pignorato per la piena proprietà dei diritti in capo alle debentrici esecutate \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.**

**QUESITO N°20 – accerti se l'immobile è libero o occupato...**

L'abitazione è libera.

**QUESITO N°21 – ove il bene non sia occupato dal debitore... indichi il valore locativo...**

L'abitazione è libera e non risultano registrati atti di locazione presso l'anagrafe Tributaria di Viterbo, come da attestazione allegata (All.12).

**QUESITO N°22 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato...**

L'abitazione è libera.

**QUESITO N°23 – indichi l'esistenza di eventuali vincoli...**

Sui beni oggetto della presente stima non ci sono vincoli di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici, come da attestazione allegata (All.8).

## QUESITO N°24 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO:

La presente valutazione riguarda l'abitazione sita in Vetralla, località Tre Croci, via Doganella n. 30 e precisamente:

**abitazione ai piani terra, primo e secondo**, con accessi indipendenti sia al piano terra che al piano primo, di vani 2,5, censita al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 245, subalterno 1, località Tre Croci, Via Doganella n.30, cat. A/4, classe 1, superficie catastale mq.60 totali, rendita € 85,22;

**area annessa** censita come ente urbano al foglio 15, p.lla 1459 di are 7 e centiare 32;

**area annessa** censita come ente urbano al foglio 15, p.lla 1460 di centiare 10.

### Metodo di valutazione:

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione, secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame. Al valore così determinato si applica un incremento o decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che possono modificare l'appetibilità.

### STIMA DEL LOTTO UNICO:

#### Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Vetralla (VT), località Tre Croci, via Doganella n. 30, immobili censito al N.C.E.U. al **foglio 15, particella 245, subalterno 1** in data 04 marzo 2020 (All.1) e ulteriormente verificate nella planimetria catastale (All. 6). **Detto immobile è investito dal pignoramento in oggetto per la piena proprietà dei diritti in capo alle debentrici esegutate sig.re \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*.**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

#### Superficie netta

##### Piano terra

Ingresso/corridoio	mq.	2,07
Cucinino	mq.	3,09
Soggiorno	mq.	16,81
Bagno	mq	2,07

##### Piano primo

Ingresso	mq.	1,84
Cucinino	mq.	2,46
soggiorno	mq.	12,16
bagno	mq.	1,93
ripostiglio	mq.	1,68
disimpegno	mq.	0,93
disimpegno scala	mq.	0,63

##### piano secondo

camera 1	mq.	9,31
----------	-----	------

camera 2 mq. 8,41  
**Sommano** mq. **62,76**

**Superficie lorda abitazione: mq. 70,29**

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Abitazione	0,70	62,76	70,29	49,20
<b>TOTALE</b>		<b>62,76</b>	<b>70,29</b>	<b>49,20</b>

**Pertanto la superficie lorda dell'abitazione raggugliata che viene messa a base della stima è di mq. 49,20 che si arrotonda a mq. 49,00.**

#### Superficie terreni

**Terreno annesso** mq. 732,00  
**Terreno annesso** mq. 10,00  
**Sommano** mq. 742,00

Si ritiene di non dover raggugliare le superfici dei terreni il cui valore verrà stimato e sommato a quello dell'abitazione.

#### **QUESITO N°25- Indichi espressamente il criterio di stima...**

##### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO UNICO**

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico-comparativo diretto per valori di mercato"<sup>1</sup>. Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.<sup>1</sup>

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

#### **Valore dell'immobile residenziale**

**Detto valore medio unitario risulta essere di euro 600,00/mq**

Pertanto euro 600,00 x mq. 49,00= euro 29.400,00  
 Che si arrotondano a  
**euro 29.500,00**

<sup>1</sup> Stefano Amicabile, Corso di estimo, Hoepli, Milano 2007

### Valore dei terreni

Si precisa che i terreni in stima non sono di pertinenza esclusiva dell'abitazione ma risultano di fatto corte comune agli immobili dell'intero fabbricato, pertanto il valore nominale sarà ridotto del 50%.

**Detto valore unitario risulta essere di euro 1,2/mq**

Pertanto euro 1,2 x mq. 742= euro 890,40

Euro 890,00- 50%= 445,20

Che si arrotondano a

**euro 450,00**

Alla luce di quanto sopra il valore del LOTTO UNICO è pari a:

valore abitazione euro 29.500,00 +

valore terreni euro 450,00

29.950,00

Che si arrotonda a euro 30.000,00

### A detrarre:

	euro 30.000,00 -
oneri regolarizzazione	<u>euro 1.000,00</u>
TOTALE	euro 29.000,00

**L'importo da porre a base d'asta per l'abitazione ed i terreni è pari a**

**euro 29.000,00**

**(dicansi ventinovemilaeuro/00)**

**Detti immobili sono investiti dal pignoramento per la piena proprietà dei diritti in capo alle debitrice esegutate sig.re \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* , ovvero per 1/2 della piena proprietà e per 1/2 della nuda proprietà in capo a \*\*\*\*\*e per 1/2 dell'usufrutto in capo a \*\*\*\*\*.**

### CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili** siti nel Comune di Vetralla (VT), località Tre Croci, in Via Doganella n. 30, da ricomprendere come **Lotto Unico è pari a:**

**€ 29.000,00**

**Pertanto il valore complessivo del LOTTO UNICO da porre in vendita è di**

**€.29.000,00**

**(dicansi ventinovemila/00)**

**QUESITO N° 26- indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento...**

Il bene può essere collocato sul mercato sia come residenza sia come struttura ricettiva, in considerazione dell'ubicazione in una zona di campagna a poca distanza da Viterbo e da Roma.

**QUESITO N°27- fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte...**

Il CTU ottempera.

**QUESITO 28- invii, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa [...], copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato...**

Il CTU ottempera

Viterbo, 10 giugno 2020

Il C.T.U.  
Arch. Patrizia Loiali