

Esecuzione Immobiliare n° 102/2024 promossa da:

Soc. Prisma SPV s.r.l.

(████████████████████)

contro:

████████████████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'udienza del 12 marzo 2025



C.T.U. Umberto Camilli architetto

Viterbo, Via della Palazzina 33 – tel 335.6881292

e.mail u.camilli@iol.it – pec umberto.camilli@archiworldpec.it

PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 102/2024, promossa dalla soc. Prisma SPV s.r.l. [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ in data 5 dicembre 2024 è intervenuta alla procedura la soc. IMFS Gestioni Speciali s.r.l. [REDACTED]
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione in data 23 settembre 2024 ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- ✓ il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 1° ottobre 2024.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:

Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti della debitrice sul seguente bene pignorato: diritti di piena proprietà sull'immobile sito nel Comune di Vetralla (VT), Via Cassia 166, anche se il portone d'ingresso è identificato con il civico 162G, distinto al Catasto Fabbricati: Foglio 3, part. 327, sub 6, cat A/3, classe 1, vani 7,5, Piano 1-2.

Pignoramento immobiliare trascritto il 5 luglio 2024 ai numeri 10694/8769 a favore della soc. Prisma SPV s.r.l. con sede a Roma, codice fiscale 05028250263, contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

In data 17 ottobre 2024 il sottoscritto ed il Custode hanno effettuato l'accesso al compendio; il sottoscritto ha potuto compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie.

Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il Verbale.

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 1 *Verificare, 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:*

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia che è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene oltre il ventennio; risultano gli identificativi catastali e le indicazioni della variazione di questi nel tempo.

Il sottoscritto, nella risposta al successivo Quesito 2, ha provveduto a dettagliare la ricostruzione della storia degli identificativi catastali dell'immobile oggetto della presente procedura.

Non è presente l'estratto della mappa catastale foglio 49 che viene prodotto in allegato alla presente Relazione [All. E].

Quesito 2 *Effettuare 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:*

Il sottoscritto ha effettuato visure catastali aggiornate presso l'Agenzia del Territorio. Dall'esame dei documenti raccolti si può evidenziare che la descrizione attuale del bene (località, piano, interno, dati catastali, confini) coincide solo parzialmente con quanto contenuto nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento del 16 maggio 2024 l'identificativo catastale del bene in oggetto (foglio 3 particella 327 sub 6 di 7,5 vani) viene ripreso dall'atto di mutuo del 23 settembre 2005 [All. A] nonostante in questo periodo di tempo la situazione catastale del bene sia così cambiata:

- a. il 26 aprile 2006 con una Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, mai denunciata al Comune di Vetralla per la necessaria autorizzazione edilizia e urbanistica, l'immobile ha cambiato il dato della consistenza passando da 7,5 a 9,0 vani catastali mantenendo però lo stesso identificativo 3/327/6;
- b. il 12 gennaio 2010 con una Variazione catastale per divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni, mai denunciata al Comune di Vetralla per la necessaria autorizzazione edilizia e urbanistica, l'immobile è stato frazionato nelle due unità foglio 3 particella 327 sub 13 di 4,0 vani e foglio 3 particella 327 sub 14 di 5,5 vani;

c. il 22 gennaio 2013 per una Variazione per bonifica dell'identificativo del foglio catastale passato dal numero 3 al numero 49, gli identificativi catastali delle due unità sono diventati foglio 49 particella 327 sub 13 di 4,0 vani e foglio 49 particella 327 sub 14 di 5,5 vani mantenendo però gli stessi dati di classamento;

d. alla data odierna queste unità immobiliari sono entrambe esistenti, gli identificativi catastali ed i dati di classamento non sono cambiati.

Alla luce di ciò il sottoscritto ritiene che il pignoramento abbia colpito entrambe le unità sopra elencate in quanto solo dalla loro somma si ricava quanto identificato nel pignoramento in termini di consistenza edilizia e catastale.

Un'altra imprecisione è stata rinvenuta nel numero civico del bene staggito, negli atti è sempre riportato il civico 166 mentre in realtà il portone d'ingresso è attualmente identificato con il civico 162G.

Quesito 3 *Consultare 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, ed indicare 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:*

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETÀ

(Catasto Fabbricati: Foglio 49 Particella 327 Sub 13 e Sub 14):

1. L'attuale proprietaria dell'immobile per i diritti di piena proprietà è [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED].
Tale situazione è derivata da Atto di Compravendita contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] atto del 23 settembre 2005 del notaio Furio Giardino Repertorio 92087 Raccolta 14505 registrato a Viterbo il 28 settembre 2005 al n. 7711 [All. B].
2. Anteriormente a questa data il proprietario dell'immobile per i diritti di piena proprietà era il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Tale situazione è derivata in parte da per Successione in morte di [REDACTED] devoluta per testamento olografo del notaio Vincenzo Colapietro Repertorio 2982 del 21 marzo 1956 trascritto il 14 maggio 1958 ai nn. 2068 del Registro Particolare e 1835 del Registro Generale per la quale non è stata trascritta alcuna accettazione formale ed in parte per Atto di Donazione e Divisione del notaio Gilberto Colalelli Repertorio 6004 del 29 gennaio 1966 trascritto il 28 febbraio 1966 ai nn. 1441 del Registro Particolare e 2368 del Registro Generale [All. L].

STORICO PARTICELLE CATASTALI

(Catasto Fabbricati: Foglio 49 Particella 327 Sub 13) [All. C]:

1. Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992: identificativo foglio 3 Particella 327 sub 6, Categoria A/4, Classe 1, consistenza 5,5 vani, Rendita 407 Lire;
2. Situazione dell'immobile dal 01/01/1992 al 08/09/2005: per variazione del quadro tariffario cambia la rendita che passa a 187,47 euro 363.000 Lire, invariato l'identificativo;
3. Situazione dell'immobile dal 08/09/2005 al 26/04/2006: in seguito ad una Variazione per Ampliamento-Ristrutturazione del 08/09/2005 Pratica VT0095033 in atti dal 08/09/2005 risulta invariato l'identificativo catastale mentre i dati di classamento e rendita diventano categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 euro;
4. Situazione dell'immobile dal 26/04/2006 al 30/06/2006: in seguito ad una Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni del 26/04/2006 Pratica VT0049068 in atti dal 26/04/2006 risulta invariato l'identificativo catastale mentre i dati di classamento e rendita diventano categoria A/3, classe 3, consistenza 9,0 vani, rendita 790,18 euro;
5. Situazione dell'immobile dal 30/06/2006 al 12/01/2010 in seguito ad una Variazione nel classamento del 30/06/2006 Pratica VT0076233 in atti dal 30/06/2006 risulta invariato l'identificativo catastale mentre i dati di classamento e rendita diventano categoria A/2, classe 2, consistenza 9,0 vani, rendita 813,42 euro;
6. Situazione dell'immobile dal 12/01/2010 al 02/09/2010: in seguito ad una Variazione per Divisione-Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni del 12/01/2010 Pratica VT0002977 in atti dal 12/01/2010 risulta l'identificativo catastale foglio 3 particella 327 sub 13 categoria A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita 361,52 euro;

7. Situazione dell'immobile dal 02/09/2010 al 22/01/2013: in seguito ad una Variazione nel classamento del 02/09/2010 Pratica VT0131673 in atti dal 02/09/2010 risulta invariato l'identificativo catastale sia i dati di classamento e rendita;

8. Situazione dell'immobile dal 22/01/2013 ad oggi: in seguito ad una Variazione per bonifica dell'identificativo catastale del 22/01/2013 Pratica VT0006756 in atti dal 22/01/2013 risulta variato l'identificativo catastale che diventa Foglio 49 particella 327 sub 13 mentre risultano invariati i dati di classamento e rendita.

(Catasto Fabbricati: Foglio 49 Particella 327 Sub 14) [All. C]:

1. Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992: identificativo foglio 3 Particella 327 sub 6, Categoria A/4, Classe 1, consistenza 5,5 vani, Rendita 407 Lire;

2. Situazione dell'immobile dal 01/01/1992 al 08/09/2005: per variazione del quadro tariffario cambia la rendita che passa a 187,47 euro 363.000 Lire, invariato l'identificativo;

3. Situazione dell'immobile dal 08/09/2005 al 26/04/2006: in seguito ad una Variazione per Ampliamento-Ristrutturazione del 08/09/2005 Pratica VT0095033 in atti dal 08/09/2005 risulta invariato l'identificativo catastale mentre i dati di classamento e rendita diventano categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 euro;

4. Situazione dell'immobile dal 26/04/2006 al 30/06/2006: in seguito ad una Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni del 26/04/2006 Pratica VT0049068 in atti dal 26/04/2006 risulta invariato l'identificativo catastale mentre i dati di classamento e rendita diventano categoria A/3, classe 3, consistenza 9,0 vani, rendita 790,18 euro;

5. Situazione dell'immobile dal 30/06/2006 al 12/01/2010 in seguito ad una Variazione nel classamento del 30/06/2006 Pratica VT0076233 in atti dal 30/06/2006 risulta invariato l'identificativo catastale mentre i dati di classamento e rendita diventano categoria A/2, classe 2, consistenza 9,0 vani, rendita 813,42 euro;

6. Situazione dell'immobile dal 12/01/2010 al 02/09/2010: in seguito ad una Variazione per Divisione-Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni del 12/01/2010 Pratica VT0002977 in atti dal 12/01/2010 risulta l'identificativo catastale foglio 3 particella 327 sub 14 categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 euro;

7. Situazione dell'immobile dal 02/09/2010 al 22/01/2013: in seguito ad una Variazione nel classamento del 02/09/2010 Pratica VT0131673 in atti dal 02/09/2010 risulta invariato l'identificativo catastale sia i dati di classamento e rendita;
8. Situazione dell'immobile dal 22/01/2013 ad oggi: in seguito ad una Variazione per bonifica dell'identificativo catastale del 22/01/2013 Pratica VT0006756 in atti dal 22/01/2013 risulta variato l'identificativo catastale che diventa Foglio 49 particella 327 sub 14 mentre risultano invariati i dati di classamento e rendita.

Quesito 4 *Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):*

Elenco sintetico delle formalità [All. D]:

(Catasto Fabbricati: Foglio 3 Particella 327 Sub 6):

1. TRASCRIZIONE del 28 settembre 2005 n° 12011 del Registro Particolare e n° 18112 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Furio Giardino Repertorio n° 92087/14505 del 23 settembre 2005– Atto tra vivi - Compravendita
A favore: [redacted] – c.f. [redacted]
Contro: [redacted] – c.f. [redacted]
Nota di Trascrizione allegata.
2. ISCRIZIONE del 28 settembre 2005 n° 2918 del Registro Particolare e n° 18113 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Furio Giardini Repertorio 92088/14506 del 23 settembre 2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
A favore: [redacted] – c.f. [redacted]
Contro: [redacted] – c.f. [redacted]
Contro: [redacted] – c.f. [redacted] – debitore non datore di ipoteca
Contro: [redacted] – c.f. [redacted] – debitore non datore di ipoteca
Nota di Trascrizione allegata.
3. ISCRIZIONE del 18 dicembre 2007 n° 4642 del Registro Particolare e n° 24211 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Maria Grazia Cartenì Repertorio 4368/3074 del 12 dicembre 2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
A favore: [redacted] – c.f. [redacted]

Contro: [redacted] - c.f. [redacted]

Contro: [redacted] - c.f. [redacted] - debitore non datore di ipoteca

Contro: [redacted] - c.f. [redacted] - debitore non datore di ipoteca

Nota di Trascrizione allegata.

4. TRASCRIZIONE del 9 maggio 2011 n° 4838 del Registro Particolare e n° 7428 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 302 dell'8 aprile 2011 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

A favore: [redacted] - c.f. [redacted]

Contro: [redacted] - c.f. [redacted]

- Annotazione n. 1766 del 25 ottobre 2023 - Cancellazione

Nota di Trascrizione allegata.

5. TRASCRIZIONE del 5 luglio 2024 n° 8769 del Registro Particolare e n° 10694 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio 1580 del 16 maggio 2024 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

A favore: [redacted] - c.f. [redacted]

Contro: [redacted] - c.f. [redacted]

Atto di cui alla presente procedura

Nota di Trascrizione allegata.

(Catasto Fabbricati: Foglio 3 Particella 327 Sub 13 e Sub 14):

6. TRASCRIZIONE del 14 aprile 2011 n° 3931 del Registro Particolare e n° 5976 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 269 del 1° aprile 2011 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

A favore: [redacted] - c.f. [redacted]

Contro: [redacted] - c.f. [redacted]

Nota di Trascrizione allegata.

(Catasto Fabbricati: Foglio 49 Particella 327 Sub 13 e Sub 14):

Ricerche con esito negativo.

Quesito 5 *Acquisire, 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. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta*

documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:

Si allegano alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 49 [All. E] e la planimetria catastale dei sub 13 e 14 della Particella 327 sempre del Foglio 49 [All. F] che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta del bene.

Quesito 6 Consultare 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) acquisire, 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):

Dal Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia [All. G] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vetralla risulta che la sig.ra [REDACTED] è nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed è residente nel Comune di [REDACTED] in Via [REDACTED]

Risulta di stato civile [REDACTED] dal 1° agosto 2013 per il decesso [REDACTED]

La famiglia anagrafica risulta composta da:

- ✓ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

Il certificato di matrimonio con annotazioni della debitrice per l'attestazione del regime matrimoniale al momento dell'acquisto del bene è stato richiesto al Comune di Roma e verrà prodotto ad integrazione della presente relazione.

Nell'atto di compravendita [All. B] la debitrice ha dichiarato essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Quesito 7 Descrivere, 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 sgombrò, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di

documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:

L'unità oggetto della presente procedura si trova nel Comune di Vetralla e precisamente nella Frazione di La Cura, in zona centrale a pochi metri dalla Strada Statale Cassia e quindi in una zona molto viva dal punto di vista dei servizi.

Come anticipato nella risposta al Quesito 2, in tutti gli Atti rinvenuti durante le ricerche l'indirizzo del bene è sempre riportato al civico 166 di Via Cassia mentre in realtà il portone d'ingresso è attualmente identificato con il civico 162G.

L'edificio per civili abitazioni dove si trova l'unità pignorata è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967 e successivamente, per l'immobile in oggetto, è stata rilasciata la Concessione Edilizia 3606 del 1990 per i lavori di ampliamento della consistenza originaria [All. H].

La struttura portante è in muratura di tufo, il tetto è in legno a padiglione, la finitura esterna è parte con intonaco e tinteggiatura parte è lasciata con la muratura di tufo a faccia vista [All. I – foto 1 e 2].

L'edificio è composto complessivamente da tre livelli fuori terra e le unità oggetto della presente esecuzione, che il sottoscritto ha identificato in quelle distinte al catasto fabbricati al foglio 49 particella 327 con i sub 13 e 14, hanno l'ingresso comune al primo piano dove si trova un cancelletto in ferro [All. I – foto 3] dopo il quale partono delle scale che conducono al secondo piano dove si trova un pianerottolo che serve l'ingresso ad entrambe le unità [All. I – foto 4].

Per effettuare l'accesso il sottoscritto è entrato dalla porta del sub 13 varcata la quale si trova un ambiente di circa 12,00 mq nel quale si notano gli allacci della cucina [All. I – foto 5], da qui si passa al primo bagno di 4,20 mq con areazione naturale [All. I – foto 6] e ad un secondo ambiente di 23,40 mq destinato alla zona pranzo [All. I – foto 7] dotato di camino, accesso ad un balcone di 5,40 mq e ad un soppalco di 13,70 mq la cui sola porzione anteriore è di pertinenza dell'unità [All. I – foto 8] mentre la porzione posteriore è di pertinenza del sub 14. Al di sotto questo soppalco, attraverso un varco che dovrebbe essere chiuso, si entra in una camera di 13,70 mq che però è compresa nell'unità sub 14 [All. I – foto 9].

Da un secondo varco, anche questo aperto illegittimamente nella parete del soggiorno sub 13, si entra nell'unità sub 14 attraverso il soggiorno [All. I – foto 10], un ambiente di circa 23,00 mq con camino dal quale si accede al balcone esterno di circa 2,80 mq coperto da una pensilina realizzata con struttura metallica e pannelli ondulati, probabilmente in cemento-amianto, con affaccio su Via Cassia Cura [All. I – foto 11 e 12], attraverso una scala interna si sale ad un soppalco di circa 13,60 mq

parte aperto sul soggiorno sottostante [All. I – foto 13 e 14]. Dal soggiorno, attraverso un disimpegno di circa 2,00 mq, si passa ad una camera di 12,40 mq [All. I – foto 15], ed un locale di 3,50 mq [All. I – foto 16]. Dal lato opposto del soggiorno, attraverso uno stretto passaggio [All. I – foto 17], si arriva ad un ambiente di circa 5,00 mq [All. I – foto 18] ed un bagno di 3,20 mq con piccolo antibagno di circa 2,00 mq [All. I – foto 19].

L'unità ha pavimenti in laminato in tutti gli ambienti tranne nei bagni dove sono in gres così come i rivestimenti delle pareti; le altre pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio senza sistemi per l'oscuramento.

L'unità si presenta in uno stato di abbandono, si notano diversi segni di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura [All. I – foto 20 e 21] ed il pavimento è saltato in diversi punti [All. I – foto 22].

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo per entrambe le unità ma le caldaie sono state rimosse [All. I – foto 23 e 24]; l'impianto elettrico, da quello che è possibile vedere da una osservazione esterna, sembra essere a norma anche se uno dei quadri elettrici ed alcuni punti di comando sono stati smontati [All. I – foto 25, 26 e 27].

Rispetto all'unica pratica edilizia che l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla ha reperito su queste unità [All. H] si notano diverse difformità:

- ✓ innanzitutto bisogna evidenziare che questa pratica, presentata per la sua approvazione nel 1990, riguarda l'intera unità edilizia prima del frazionamento che è avvenuto solo nel 2010 portando alla creazione delle due unità attualmente contraddistinte dai sub 13 e 14; questo frazionamento è però stato denunciato solo attraverso l'aggiornamento catastale ma senza la necessaria pratica edilizia al Comune di Vetralla;
- ✓ nella pratica edilizia mancano completamente i soppalchi che invece sono presenti nelle schede catastali;
- ✓ la distribuzione interna così come rilevata dal sottoscritto durante l'accesso al compendio ha moltissime differenze rispetto alla pratica edilizia del 1990 ma anche diverse difformità rispetto alle planimetrie catastali del 2010;
- ✓ tra le difformità interne rilevate bisogna evidenziare anche aperture di varchi nelle murature portanti dell'edificio.

La situazione originaria rappresentata nella pratica edilizia del 1990, la situazione riprodotta nelle schede catastali del 2010 e quella attuale rilevata dal sottoscritto

sono, per maggiore chiarezza e facilità di lettura, riprodotte nell'elaborato grafico di raffronto [All. J].

Foglio 3 Particella 327 Sub 13

Superfici calpestabili:

L'appartamento ha una superficie utile lorda interna di 40,50 mq, un soppalco di 8,10 mq ed un balcone di 5,40 mq, calcolati per la sole porzioni di pertinenza.

Dati catastali:

Appartamento – Comune di Vetralla – Catasto Fabbricati:

Sez. Urbana: /
Foglio: 49
Particella: 327
Subalterno: 13
Zona cens.: /
Categoria: A/2
Classe: 2
Consistenza: 4,0 vani
Sup. catastale: 60,00 mq escluse aree scoperte
Rendita: 361,52 euro
L'unità confina con sub 14, s.a.

Foglio 3 Particella 327 Sub 14

Superfici calpestabili:

L'appartamento ha una superficie utile lorda interna di 90,70 mq, soppalchi di 21,00 mq ed un balcone di 2,80 mq, calcolati per la sole porzioni di pertinenza.

Dati catastali:

Appartamento – Comune di Vetralla – Catasto Fabbricati:

Sez. Urbana: /
Foglio: 49
Particella: 327
Subalterno: 14
Zona cens.: /
Categoria: A/2
Classe: 2
Consistenza: 5,5 vani
Sup. catastale: 107,00 mq escluse aree scoperte
Rendita: 497,09 euro

L'unità confina con sub 13, s.a.

Quesito 8 *Accertare 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:*

Nell'atto di pignoramento l'unità è così descritta: "[...] immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Vetralla, frazione La Cura, Via Cassia 166 e precisamente: appartamento posto al secondo piano di vani catastali sette virgola cinque, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3 con il mappale 327 sub 6 Categoria A/3, cl. 1, vani 7,5, RCE 464,81 [...]".

Alla luce di quanto evidenziato nella risposta al Quesito 2, si può affermare che, confrontando l'estratto di mappa, le planimetrie e le visure catastali storiche ed attuali con lo stato di fatto dei beni, questi sono correttamente identificabili.

Quesito 9 *Verificare 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 l'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 de caso con lucidi o 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 stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:*

Nell'Atto di provenienza dell'unità oggetto della presente procedura [All. B] è riportato: "[...] porzione immobiliare sita in Comune di Vetralla, frazione La Cura, Via Cassia 166 e, precisamente: appartamento piano secondo di vani catastali sette virgola cinque, confinante con: area condominiale, proprietà stesso dante causa, detta

via, salvo altri [...] censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3 con il mappale 327 sub 6, cat. A/3, cl. 1 vani 7,5 RCE 464,81": alla luce di quanto riportato nella risposta al Quesito 2 si può affermare che questa descrizione identifica i cespiti in oggetto.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse difformità descritte nella risposta al Quesito 7.

Alcune di queste difformità possono essere regolarizzate attraverso pratiche edilizie in sanatoria e contestuale aggiornamento delle planimetrie catastali: nello specifico il frazionamento delle unità immobiliari, la modifica delle distribuzioni interne e la regolarizzazione dei soppalchi. Il costo di questa operazione può essere quantificato in € 5.000,00 onnicomprensive che saranno detratte dal valore di stima del bene. A questa cifra potrebbe aggiungersi il costo di eventuali oneri di urbanizzazione che potrebbero essere richiesti dal Comune di Vetralla ma che, allo stato attuale, non è possibile accertare e quantificare.

Alcune di queste difformità sono regolarizzabili solo attraverso una complessa ed articolata procedura di sanatoria che interessa, oltre al Comune, anche il Genio Civile: nello specifico le aperture realizzate nelle murature portanti. Il costo di questa operazione può essere quantificato in € 6.500,00 onnicomprensive che saranno detratte dal valore di stima del bene.

Alcune di queste difformità non sono regolarizzabili e quindi deve essere ripristinata la separazione fisica delle due unità sub 13 e sub 14: nello specifico dovrà essere chiuso con una muratura il varco di collegamento tra i due ambienti soggiorno delle due unità immobiliari, dovrà essere chiuso in muratura il varco di passaggio tra le due porzioni del soppalco e dovrà essere ricostruita la scala di accesso al soppalco di pertinenza dell'unità oggetto della presente procedura per renderla nuovamente fruibile e dovrà essere rimossa la copertura in cemento-amianto del balcone con affaccio su Via Cassia Botte. Il costo di queste operazioni può essere quantificato in € 12.000,00 onnicomprensive che saranno detratte dal valore di stima del bene.

Per una migliore lettura di quanto sopra esposto si rimanda all'analisi della pianta di raffronto allegata [All. J].

Quesito 10 ***Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi***

sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura.

In sede di sopralluogo è però emersa la fusione di fatto dalle due unità che, a giudizio del sottoscritto, sono l'oggetto della presente procedura.

Per una migliore lettura di quanto sopra esposto si rimanda all'analisi della pianta di raffronto allegata [All. J].

Quesito 11 Precisare 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:

Le unità che a giudizio del sottoscritto sono l'oggetto della presente procedura, contraddistinte al foglio 49 particella 327 sub 13 e sub 14, derivano dall'immobile contraddistinto al foglio 3 particella 327 sub 6 di consistenza maggiore frazionato nel 2010. L'intera proprietà dei beni è della debitrice esecutata.

Quesito 12 Procedere, 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:

Le unità immobiliari in oggetto risultano accatastate ed i classamenti risultano adeguati allo stato di fatto dei beni.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse difformità descritte nelle risposte ai Quesiti 7 e 9.

Dopo aver ripristinato la separazione fisica delle due unità immobiliari si dovrà necessariamente passare alla regolarizzazione del frazionamento e della modifica della distribuzione interna dell'unità in oggetto, questo dovrà avvenire attraverso pratiche edilizie in sanatoria con contestuale aggiornamento delle planimetrie catastali.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene di dover solo segnalare questa necessità senza procedere ulteriormente, se non autorizzato dal G.E.

Quesito 13 *Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

L'edificio si trova in Zona B1 – Razionalizzazione e Recupero – della Variante al Piano Regolatore del Comune di Vetralla: la destinazione e l'utilizzazione dei beni pignorati sono coerenti con quanto previsto dal Piano stesso.

Quesito 14 *Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:*

L'edificio dove si trovano le unità che a giudizio del sottoscritto sono l'oggetto della presente procedura è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 3 particella 327 sub 6 è stata rilasciata la Concessione Edilizia 3606 del 14 giugno 1980 [All. H] per un intervento di ampliamento.

Successivamente a questa pratica non sono state rinvenute all'Ufficio Tecnico di Vetralla altre pratiche edilizie.

Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Abitabilità.

Attraverso una Variazione catastale, ma non preceduta da alcuna pratica edilizia, di Divisione-Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni del 12/01/2010 Pratica VT0002977 in atti dal 12/01/2010, l'unità originaria è stata frazionata e da questo frazionamento sono scaturite le unità foglio 49 particella 327 sub 14 e foglio 49 particella 327 sub 13.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità, la regolarizzazione ed i relativi costi relative procedure sono elencate nella risposta al Quesito 9.

Per una migliore lettura di queste difformità si rimanda all'analisi della pianta di raffronto allegata [All. J].

Quesito 15 *Verificare 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 caso verificare (ai fini dell'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 dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Dalla ricerca effettuata dall'Ufficio Tecnico di Vetralla su richiesta del sottoscritto, sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state presentate istanze di condono edilizio.

Quesito 16 Verificare 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:

Il certificato di attestazione degli usi civici sull'area dove è stato realizzato l'immobile all'interno del quale si trova l'unità oggetto della presente procedura è stato richiesto al Comune di Vetralla e verrà prodotto ad integrazione della presente relazione.

Il diritto sui beni della debitrice eseguita è di proprietà.

Quesito 17 Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:

Al momento del sopralluogo tutte le utenze sono risultate disattivate e pertanto non è stato possibile verificare gli importi delle spese di gestione.

Per l'unità in oggetto:

IMU: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 720,00 €.

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

Quesito 18 Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:

Data la ricostruzione, dettagliata nella risposta al Quesito 2, della storia edilizia e catastale del bene oggetto di pignoramento contraddistinto ab origine al foglio 3 (ora 49) particella 327 sub 6 di 7,5 vani (divenuti successivamente 9,0) e che, in seguito

ad una procedura del 2010, è stato frazionato nelle due unità foglio 49 particella 327 sub 13 di 4,0 vani e foglio 49 particella 327 sub 14 di 5,5 vani, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima delle unità pignorate formandone lotto unico.

Quesito 19 ***Dire 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; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:***

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti l'immobile sito nel Comune di Vetralla in Via Cassia Botte 166, attualmente indicato al 162G, originariamente censito al Catasto Fabbricati al foglio 3 (ora 49) particella 327 sub 6 di 7,5 vani (divenuti successivamente 9,0) e che, in seguito ad una procedura del 2010, è stato frazionato nelle due unità foglio 49 particella 327 sub 13 di 4,0 vani e foglio 49 particella 327 sub 14 di 5,5 vani, è stato pignorato nel suo intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto il 5 luglio 2024 n° 8769 del Registro Particolare e n° 10694 del Registro Generale a favore della Soc. [REDACTED] con sede a [REDACTED] in Via [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Date le caratteristiche non si ritiene utile ai fini della procedura espropriativa la separazione in natura del bene mediante divisione.

Quesito 20 ***Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti***

di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:

Si allega Nota dell'Agenzia delle Entrate circa l'inesistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto [All. K].

Si precisa che al momento del sopralluogo le unità in oggetto non risultavano nelle condizioni di essere locare sia per lo stato manutentivo generale sia per l'assenza di ogni utenza.

Quesito 21 *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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:*

Al momento del sopralluogo le unità in oggetto risultavano disabitate e non nelle condizioni di essere vissute sia per lo stato manutentivo generale sia per l'assenza di ogni utenza per cui non risulta possibile, allo stato attuale, dare un valore locativo agli immobili.

Quesito 22 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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):*

Al momento del sopralluogo le unità in oggetto risultavano disabitata e non nelle condizioni di essere vissute sia per lo stato manutentivo generale sia per l'assenza di ogni utenza.

La debitrice esecutata ed il suo nucleo familiare non hanno la residenza in queste unità.

Quesito 23 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:*

I beni oggetto della presente perizia attualmente non risultano essere gravati né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

Il certificato di attestazione degli usi civici sull'area dove è stato realizzato l'immobile all'interno del quale si trova l'unità oggetto della presente procedura è stato richiesto al Comune di Vetralla e verrà prodotto ad integrazione della presente relazione.

Quesito 24 *Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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:*

Il sottoscritto, per determinare il valore di stima dei beni in oggetto, ha ricercato attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie omogenea da porre a base dell'analisi uniformando le superfici che compongono l'unità:

Catasto Fabbricati foglio 49 particella 327 sub 13

Destinazione d'uso	sup. lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
--------------------	-----------------	-----------	-----------------------

Residenziale	50,70	1,00	50,70
Soppalchi	8,10	0,25	2,02
Balcone	5,40	0,25	<u>1,35</u>
Sommano:			54,07

Catasto Fabbricati foglio 49 particella 327 sub 14

Destinazione d'uso	sup. lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	90,70	1,00	90,70
Soppalchi	21,00	0,25	5,25
Balcone	2,80	0,25	<u>0,70</u>
Sommano:			96,65

Superficie omogenea complessiva delle unità (54,07 + 96,65) = **150,72 mq**

Considerando la descrizione fatta degli immobili, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne delle unità, le spese stimate per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, il sottoscritto ritiene di dover prendere come riferimento, quando possibile, il valore limite superiore della forbice trovata dalle ricerche sotto descritte applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Ric. 1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 690,00 e 850,00,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 1 di 850,00 €/mq

Ric. 2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili in condizioni d'uso normali, valori compresi tra 650,00 e 950,00 €/mq, per cui si assegna all'immobile il Valore Unitario 2a di 950,00 €/mq

Ric. 2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 650,00 e 700,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2b di 700,00 €/mq

La Ricerca 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(950,00 + 700,00) / 2 = 825,00 \text{ €/mq}$$

Dalla media dei valori ottenuti con le Ricerche 1 e 2, peraltro simili, si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

$$(850,00 + 825,00) / 2 = 838,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$V = (Vu \times Sct) - (sl + p + sc + l + ev + r + oa) - os$$

Vu 838,00 €/mq

Sct 150,72 mq

sl (coefficiente correttivo che tiene conto dello stato locativo): tenendo conto l'assenza di contratti di locazione si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

p (coefficiente correttivo che tiene conto del piano o livello nel quale si trova l'unità): data la posizione al piano secondo raggiungibile con scale ma senza ascensore si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95

sc (coefficiente correttivo che tiene conto dell'età di vita dell'immobile in rapporto con il suo stato di manutenzione): avendo l'immobile oltre quarant'anni di vita ed essendo in uno stato di conservazione del tutto insoddisfacente si assume il coefficiente moltiplicatore di 0,90

l (coefficiente che tiene conto della luminosità di cui gode l'immobile): l'immobile si trova al piano secondo ed è aperto su tre lati pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,05

ev (coefficiente correttivo che tiene conto dell'esposizione e della vista di cui gode l'immobile): l'immobile si trova al piano secondo, è aperto su tre lati senza particolari visuali panoramiche pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

r (coefficiente correttivo che tiene conto dell'esistenza di un impianto di riscaldamento): essendo l'immobile provvisto di impianto con generatore in comune con l'unità limitrofa e pertanto da separare si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95

oa non essendo stato rilasciato il Certificato Abitabilità si assume questo coefficiente pari a 0,95

os per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è stata calcolate nella risposta al Quesito 9 la somma complessiva di 23.500,00 euro da detrarre dal valore di stima.

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima V dell'immobile pignorato da porre a base d'asta pari a:

$$V = (838,00 \times 150,72) - (0,00 + 6.315,17 + 12.630,34 - 6.315,17 + 0,00 + 6.315,17 + 6.315,17) - 23.500,00 = 77.542,68 \text{ €}$$

Valore arrotondato = 77.500,00 € (settantasettemilacinquecento/00 euro)

Quesito 25 *Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i 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; 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 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:*

Il sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo.

Le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

Quesito 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:*

Il sottoscritto ritiene che gli immobili situati nella zona di Cura di Vetralla siano per lo più destinati ad un mercato locale ma la posizione di quanto in oggetto lungo la Via Cassia potrebbe interessare anche lavoratori pendolari.

Per questo motivo si ritiene che il bene in oggetto potrebbe avere una discreta appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.

Quesito 27 *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento del sopralluogo le unità in oggetto non risultavano nelle condizioni di essere locare sia per lo stato manutentivo generale sia per l'assenza di ogni utenza.

ALLEGATI:

- A) Atto di concessione mutuo
- B) Atto d'acquisto del bene
- C) Visura storica fabbricato C.F. 49/327/14
- D) Ispezione ipotecaria
- E) Estratto di mappa foglio 49
- F) Planimetria catastale fabbricato C.F. 49/327/14
- G) Certificato Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile
- H) Concessione Edilizia 3606 del 1990
- I) Documentazione fotografica
- J) Pianta di rilievo e raffronto
- K) Dichiarazione A.d.E. locazioni
- L) Atto Donazione 1966

Viterbo, 25 febbraio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto

