

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 179/2022

Promossa da: **VELA OBG S.r.l.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.:

Custode Giudiziario:

Esperto stimatore:

Prossima Udienza:

dott. Federico **BONATO**

dott. Stefano **TEDESCHI** - Viterbo

dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana

01 febbraio 2024

Toscana, 14 gennaio 2024

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G. E. dott. Federico Bonato in data 11.05.2023 ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 22.06.2023 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* * * * *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove **non** depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certi-

dott. ing. Amalia Di Biagio

ficato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale

dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **22.06.2023** la sottoscritta, per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **19.05, 26.06 e 26.10.2023** acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza degli immobili pignorati

dott. ing. Amalia Di Biagio



(all. B., B.1, C., C.1 e D).

Il **02.07.2023** la sottoscritta inoltra via p.e.c. all'Archivio Notarile di Siena richiesta per acquisire copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato, documento che riceve il **25.07.2023** (all. O.1).

In data **11.07.2023** alle ore 17,00 presso l'immobile

, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza



tecnica d'ufficio; sono presenti,



il quale dichiara di essere comproprietario dell'immobile pignorato; pertanto l'accesso è rinviato per procedere alla comunicazione del sopralluogo all'altro comproprietario.

Il **13.07.2023** la sottoscritta inoltra richiesta allo studio del notaio per acquisire copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato, documento che riceve il **21.08.2023** (all. O.2).



In data **25.07.2023** alle ore 17,00 presso l'immobile



la sottoscritta prosegue le operazioni di consulenza tecnica

d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa,

; la sottoscritta

esamina attentamente i luoghi di cui è esecuzione, procede ad una verifica dimensionale del villino e dell'area giardinata e scatta fotografie (all. A.);

consegna copia delle convenzioni urbanistiche stipulate tra il

e la società costruttrice del complesso immobiliare (all. O.3 e O.4).



Il **27.11.2023** la sottoscritta acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo) sulla proprietà degli immobili in oggetto (all. N.1, N.2, P.1 e P.2).



dott. ing. Amalia Di Biagio





Il **30.07.2023** la sottoscritta inoltra via p.e.c. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico e il **16.09.2023** vi si reca per acquisisce i titoli autorizzativi del villino, nell'occasione accerta che il terreno su cui insiste il bene non è gravato da "Usi Civici" (**all. E., F., G., H., I., L.**).

Il **04.11, 7.11 e 24.11.2023** la sottoscritta acquisisce i certificati di stato civile dell'esecutato e dell'esecutata comproprietario degli immobili oggetto di esecuzione (**all. M.1, M.2 e M.3**).



* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore procedente ha depositato agli atti la certificazione del 20.12.2022 a firma del notaio , relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per l'immobile in pignoramento (**agli atti**).



La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 27.11.2023) lo stato delle formalità (**all. N.1, N.2, P.1 e P.2**).

Risposta al quesito n. 2

Il **19.05, 26.06. e 26.10.2023** la sottoscritta raccoglie presso l'Agenzia del Entrate (ufficio del catasto) informazioni sulla consistenza del bene pignorato ed acquisisce le visure storiche aggiornate, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale depositata in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 73 di Acquapendente (**all. B., B.1, C., C.1 e D**).



I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione dell'immobile; la descrizione attuale del



dott. ing. Amalia Di Biagio



bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (02.12.2022) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del 27.11.2023 (**all. N.1, N.2, P.1 e P.2**).

Trascrizioni di passaggi di proprietà

In data **18.01.2010**, con R.P. n. 448 R.G. n. 599 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo

acquistano in parti uguali ed indivisamente fra loro, da

il villino allo stato semigrezzo ad uso abitazione dislocato ai piani seminterrato, primo e secondo distinto al la vendita comprende anche i diritti di comproprietà sul bene comune non censibile distinto al

(**all. O.1 e P.1**).

In data **16.11.2006**, con R.P. n. 15127 R.G. n. 21913 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto

zo, la

piena proprietà del terreno distinto al C.T.

In data **13.08.2001**, con R.P. n. 8528 R.G. n. 11086 di formalità, è tra-

dott. ing. Amalia Di Biagio



scritto al S.P.I. di Viterbo



proprietà, tra l'altro, del terreno distinto al



(all. O.2).

Risposta al quesito n. 4



La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo



(all. N.1, N.2, P.1 e P.2):

► ***Ipoteca***

In data **18.01.2010**, con R.P. n. 82 R.G. n. 598,



con sede in Milano contro



(all. P.2).

In data **19.02.2019**, con R.P. n. 320 R.G. n. 2152,



sull'immobile



censito in



(all. N.1). a margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di surroga del

09.04.2019 n. 4950/500 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. (agli atti).

► ***Pignoramento***



dott. ing. Amalia Di Biagio





In data **02.12.2022**, con R.P. n. 15899 R.G. n. 19824, è trascritto l'atto di



, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, sull'immobile censito in



con tutti i relativi diritti, pertinenze e accessori (**agli atti**).



Sequestri

Non risultano sequestri.



Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5



La sottoscritta **ha acquisito** all'Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricade l'immobile pignorato, nonché l'elaborato planimetrico, la visure e la planimetria catastale (**all. B., B.1, C., C.1, D.**).



Risposta al quesito n. 6



La sottoscritta ha acquisito il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutato e dell'esecutata (**all. M.1 e M.2**); dall'esame di tali documenti emerge che l'esecutato è di stato libero; l'esecutata ha contratto matrimonio il 03.09.2023 con terzo estraneo, ma alla data dell'acquisto del bene oggetto di esecuzione era di stato libero (**all. M.3**); l'esecutato mentre l'esecutata risiede nel villino in oggetto.



Risposta al quesito n. 7



L'unità immobiliare è parte di un fabbricato in linea di recente costruzione, articolato in cinque villini a schiera ciascuno composto da piano seminterato, primo e secondo,



dott. ing. Amalia Di Biagio



; l'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, esterni intonacati e tinteggiati, copertura a tetto a due falde, con tegole di laterizio; il fabbricato nel suo complesso è in buono stato di manutenzione (**fotografie n. 1, 2 e 3**).

► **Descrizione**

Dalla strada pubblica, percorso un vialetto pedonale (bene comune non censibile) pavimentato con masselli di cemento tipo betonella, si raggiunge il cancello pedonale del villino in oggetto (abitazione di testata) che immette nell'area giardinata esclusiva che lo perimetra su tre lati ed è delimitata da muro in tufo con sovrastante ringhiera metallica (**fotografie n. 1 e 2**); saliti alcuni gradini, rivestiti con lastre di peperino, si accede ad un piccolo portico d'ingresso al piano rialzato (in catasto detto primo) che immette direttamente nel soggiorno fornito di termocamino e comunicante con la cucina, che affaccia su balcone esclusivo; completano il piano il servizio igienico e il vano scala che sale al primo piano (in catasto piano secondo) dove un corridoio distribuisce al servizio igienico e a tre camere da letto delle quali, quelle di testata sono fornite ciascuna di balcone esclusivo, uno con affaccio sul retro del fabbricato e l'altro verso la via pubblica (**fotografie n. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12**); dalla strada di lottizzazione, attraverso un cancello carrabile, una rampa scende al piano seminterrato, ove è collocato il garage (**fotografia n. 17**) che comunica con un ulteriore vano, catastalmente magazzino, ma allo stato adibito a cucina rustica completa di camino in muratura e di piccolo servizio igienico-lavanderia ricavato nel vano sottoscala della rampa che raggiunge il soggiorno dell'abitazione (**fotografie n. 15 e 16**).

Nel soffitto del corridoio del primo piano, è presente una botola completa di scala metallica retrattile che consente di accedere al sottotetto utilizzato come

deposito, fornito di finestra tipo velux posta nella falda della copertura a tetto e di finiture civili oltre impianto elettrico e radiatori (**fotografia n. 13**); il sottotetto è suddiviso in un vano con altezza interna al colmo pari a circa 1,78 m e minima che varia tra circa 0,80 m e 1,13 m, mentre nell'altro vano l'altezza scende fino a zero.

Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità; il pavimento e il battiscopa sono in piastrelle di gres porcellanato, compresi i servizi igienici; i balconi e il piano seminterrato sono in piastrelle di monocottura, il rivestimento dei servizi igienici e dell'angolo cottura è in piastrelle di ceramica; la rampa di scale interne che sale dal piano primo al secondo piano è rivestita in granito, quella che scende al piano seminterrato è rivestita in lastre di travertino; le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato caratterizzato all'interno da pannellatura lucida, come le porte interne in alluminio; gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiana alla romana in alluminio; i balconi sono dotati di ringhiera metallica verniciata; si rilevano tracce di condensa nell'intradosso del solaio di copertura dei vani sottotetto e di infiltrazioni d'acqua dalla finestra tipo velux posta nella falda del tetto.

Il piano seminterrato è intonacato e tinteggiato e fornito di impianti di tipo civile; le porte interne sono in legno tamburato al naturale, la porta carrabile di accesso al garage, del tipo basculante, è in ferro verniciato; l'area giardinata è fornita di lampioni per illuminazione da esterno, di presa idrica e di camminamenti in masselli di cemento e/o pezzame di peperino.

Il villino è dotato di impianto idrico e fognante allacciati alle reti comunali, di impianto elettrico, di elementi radianti in alluminio con caldaia murale esterna alimentata a metano e termocamino alimentato con legna da ardere; all'in-

terno dell'abitazione è presente il videocitofono ma manca il componente da porre all'esterno.

La sottoscritta precisa che nell'atto di acquisto del villino ([all. O.1](#)) è riportato all'art. 1 che gli esecutati acquistano in parti uguali ed indivisamente tra loro "... *porzione di fabbricato in corso di costruzione*

allo stato grezzo ...".

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

► **Superficie**

Dall'esame delle planimetrie catastali ([all. B.1](#)) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie del villino, al netto delle murature, risulta:

Appartamento al piano 1 e 2	mq	94 (altezza m 2,70)
Balconi e portico d'ingresso	mq	13
Garage e magazzino piano S1	mq	60 (altezza m 2,60)
Vano sottotetto	mq	25 (altezza var. tra m 1,78 e m 0,80)
Area giardinata	mq	160

► **Confini** ([allegato D.](#))

Il villino confina con distacco

, salvo altri.

Dati Catastali ([allegati C. e C.1](#))

Intestata a:

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato al

Risposta al quesito n. 8

► ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

► ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (unità immobiliare ai piani seminterrato primo, primo e secondo censito e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali ([all. O.1](#)).

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che l'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale e all'elaborato planimetrico depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto ([all. B. e B.1](#)); da rilevare la parziale rimozione del tramezzo tra soggiorno e cucina, il cambio di destinazione d'uso del magazzino e del ripostiglio al piano seminterrato, rispettivamente in cucina rustica e in servizio igienico – lavanderia e il collocamento nella copertura a tetto di una finestra tipo velux.

Risposta al quesito n. 10

dott. ing. Amalia Di Biagio



L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che l'immobile derivi da un'unica maggiore consistenza originaria.



Risposta al quesito n. 12

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetria sostanzialmente corrispondente con lo stato dei luoghi (all. B. e B.1).

Risposta al quesito n. 13

► **Strumento urbanistico comunale**

Il fabbricato di cui all' oggetto ricade in "Zona C Espansione - Sottozona C.3 – Comprensorio K 12" della Variante Generale al

approvata con Deliberazione della G.R. Lazio n. 535 del 26.11.2010

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, in Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in "Paesaggio degli Insediamenti Urbani"; nella Tavola B – Beni paesaggistici – il terreno ricade in area urbanizzata del PTPR e nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici tutelata ai sensi dell'articolo 134, co.1 lett. c) D.lgs. 42/2004.



Risposta al quesito n. 14

► **Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative**

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio del P.d.C. n. 50/2006 del 29.11.2006, quindi P.d.C. in variante n. 42/2007 del 14.09.2007 entrambi rela-



dott. ing. Amalia Di Biagio



sciati dal



successiva D.I.A. n. 70/2009 del 13.07.2009

(all. E., F., G., H.).

La sottoscritta evidenzia che



, la Convenzione per la cessione in proprie-



tà dell'appezzamento di terreno fabbricabile compreso nel piano di Zona PEEP, comparto K 12 ai sensi legge 18.04.1967 n. 167, convenzione trascritta alla Conservatoria RR.II. di Viterbo il 18.10.2006 R.P. n. 13888 di formalità (all. O.4).



Il documento è stato successivamente modificato con Convenzione Urbanistica del 15.07.2008



direttamente il lotto di terreno oggetto di convenzione; nell'atto



si precisa che "rimangono confermati tutti i patti ed obblighi contenuti nella citata convenzione" (all. O.4).



► **Agibilità**

Non è stato rinvenuto il certificato di Agibilità ma solo il certificato di collaudo finale riferito alla D.I.A. n. 70/2009 del 13.07.2009 (all. I.).



► **Abusi edilizi riscontrati**

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale (all. B. e B.1) depositata in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto e ai progetti approvati con i suddetti titoli autorizzativi (all. F. e H.); da rilevare la parziale rimozione del tramezzo tra soggiorno e cucina, il cambio di destinazione d'uso del magazzino e del ripostiglio al piano seminterrato, rispettivamente in cucina



dott. ing. Amalia Di Biagio

rustica e servizio igienico – lavanderia e il collocamento nella copertura a tetto di una finestra tipo velux.

I costi presunti per la predisposizione di una S.C.I.A. in Sanatoria per regolarizzare le modifiche riscontrate in difformità al titolo autorizzativo ([all. E. e F.](#)), quali la parziale rimozione del tramezzo tra cucina e soggiorno e il collocamento della finestra nella falda del tetto, compresi la sanzione, le spese tecniche, l'aggiornamento della planimetria catastale, ed ogni altro onere, I.V.A. compresa, sono quantificate a corpo, a titolo cautelativo, in € 3.000,00.

Il cambio di destinazione d'uso del magazzino e del ripostiglio al piano seminterrato, rispettivamente in cucina rustica e servizio igienico – lavanderia non ha i requisiti per una sanatoria edilizia pertanto le opere sono da rimuovere in modo da ottenere il pristino stato come da D.I.A. n. 70/2009 ([all. G.](#)).

I costi presunti per la rimozione del servizio igienico al piano seminterrato l'adeguamento degli impianti compresa la cernita e il trasporto a discarica dei materiali di risulta, gli oneri della discarica, della sicurezza e quant'altro necessario a dare l'opera finita nel pristino stato, compresi la sanzione, le spese tecniche, ed ogni altro onere, I.V.A. compresa, sono quantificate a corpo, a titolo cautelativo, in € 3.000,00.

Risposta al quesito n. 15

► ***Istanze di condono***

Non risultano domande di sanatoria edilizia.

Risposta al quesito n. 16

► ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sul bene non risultano gravami di censo, livello o usi civici, come evidenziato nella Variante al P.R.G. – Tavola Usi Civici ([all. L.](#)).

Risposta al quesito n. 17

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

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie, né vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n. 18

▶ **Suddivisione in lotti**

La tipologia e la collocazione del bene consente la vendita in lotto unico senza arrecarne alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

▶ **Quote di proprietà**

L'immobile è pignorato per l'intero della quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno pro indiviso dei debitori eseguiti:

pervenuto per atto di compravendita a rogito

acquistano in parti uguali ed indivisamente fra loro,

, il villino allo

stato semigrezzo ad uso abitazione dislocato ai piani seminterrato primo, primo e

secondo distinto

la

vendita comprende anche i diritti di comproprietà sul bene comune non censibile

distinto al

(all. O.1 e P.1).

La sottoscritta precisa che il bene non è divisibile in natura.

dott. ing. Amalia Di Biagio

Risposta al quesito n. 20

▶ **Stato di occupazione**

Il villino alla data del sopralluogo erano nella disponibilità della
, che vi risiede e lo utilizza.

Risposta al quesito n. 21

▶ **Valore locativo**

L'immobile allo stato attuale è nella disponibilità della comproprietaria
esecutata.

Risposta al quesito n. 22

▶ **Occupazione del coniuge**

L'unità immobiliare non risulta occupata dal coniuge separato o dall'ex
coniuge dei debitori esecutati.

Risposta al quesito n. 23

▶ **Vincoli**

L'unità immobiliare non è soggetta a vincoli artistici o alberghieri, di
inalienabilità o di indivisibilità.

▶ **Oneri condominiali**

Non risultano oneri condominiali.

▶ **Diritti demaniali o usi civici**

Sul terreno su cui è edificato il fabbricato non risultano diritti demaniali
(diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, come evidenziato nella Variante al

P.R.G. – Tavola Usi Civici ([all. L.](#)).

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

▶ **Stima del bene**

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro €/mq di superficie

dott. ing. Amalia Di Biagio

netta, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro €/mq di superficie commerciale, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Acquapendente anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2023 Semestre 1

e le offerte sui portali telematici "astalegale.net", "immobiliare.it" e "casa.it", la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Appartamento piano primo e secondo mq	94	(altezza m 2,70)
Balconi e portico d'ingresso mq	13	
Garage e magazzino piano S1 mq	60	(altezza m 2,60)
Vano sottotetto mq	25	(altezza var. tra m 1,78 e m 0,80)
Area giardinata mq	160	

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

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento P. 1° e 2°	94	1.400,00	€	131.600,00

Balcone e portico d'ingresso	13	300,00	€	3.900,00
Garage e magazz. P. S1	60	700,00	€	42.000,00
Vano sottotetto	25	200,00	€	5.000,00
Area giardinata	160	A corpo	€	10.000,00
TOTALE			€	192.500,00

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

Valore di stima = € 192.500,00

a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 192.500,00 =$ € - 9.625,00

a detrarre spese per regolarizzazione urbanistica = € - 6.000,00

Valore definitivo = € 176.875,00

Che si approssima ad € **176.000,00**

► Vendita

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

LOTTO UNICO

*Diritti di proprietà dell'intero degli esecutati **pari ad un mezzo ciascuno**,*

pro indiviso su:

Villino sito nel _____, composto al piano

primo da soggiorno con cucina, servizio igienico con scala interna che raggiunge il

piano secondo composto da corridoio che distribuisce a tre camere e servizio

igienico per una superficie calpestabile di mq 94 circa ed altezza di m 2,70,

completano il piano primo il portico d'ingresso e il balcone in cucina e il piano

secondo due balconi, il tutto per una superficie complessiva di circa mq 13; l'unità

al piano seminterrato si completa con il garage, il magazzino e il ripostiglio posto

dott. ing. Amalia Di Biagio



nel vano sotto la scala che sale al piano primo del villino il tutto per circa 60 mq ed altezza di m 2,60 circa; completa il villino l'area giardinata di circa 160 mq che lo perimetra su tre lati ed è fornita sia di accesso carrabile che pedonale.



Prezzo a base d'asta € 176.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese per la regolarizzazione urbanistica di alcuni tramezzi interni e gli oneri per rimuovere il cambio di destinazione d'uso del servizio igienico al piano seminterrato.



Risposta al quesito n. 26

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



Risposta al quesito n. 27

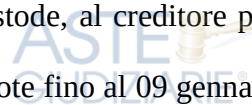
► ***Contratto di locazione***

L'immobile è nella disponibilità della proprietaria esecutata.



* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica in data 14.12.2023 via p.e.c. al custode, al creditore procedente e ai legali degli esecutati, con termine per eventuali note fino al 09 gennaio 2024; ad oggi non ha ricevuto alcuna osservazione e conferma in tutte le sue parti la relazione che precede.



dott. ing. Amalia Di Biagio

* o * o * o *

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Federico Bonato, G. E. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 22, di n. 17 fotografie e dei seguenti allegati:

- A. n. 17 Fotografie;
- B. Elaborato planimetrico in ;
- B.1 Planimetria villino in ;
- C. Visura storica villino in ;
- C.1 Visura storica terreno in ;
- D. Estratto di mappa al ;
- E. P.d.C. n. 42/2007 del 14.09.2007;
- F. Estratto del progetto approvato con P.d.C. n. 42/2007 del 14.09.2007;
- G. D.I.A. n. 70/2009 del 13.07.2009 prot. 7885;
- H. Estratto del progetto allegato alla D.I.A. n. 70/2009 del 13.07.2009;
- I. Collaudo finale della D.I.A. del 12.09. 2009;
- L. Variante PRG - Tavola Usi Civici;
- M.1 Certificato di residenza e stato libero dell'esecutato;
- M.2 Certificato di residenza e stato coniugato dell'esecutata;
- M.3 Estratto per riassunto del registro degli atti di nascita dell'esecutata;
- N.1. Elenco sintetico di formalità dell'esecutato;
- N.2. Elenco sintetico di formalità dell'esecutata;

dott. ing. Amalia Di Biagio



- O.1 Atto di compravendita del
- O.2 Atto di compravendita del ;
- O.3 Convenzione del 03.10.2006 ;
- O.4 Convenzione del 15.07.2008 ;
- P.1 Nota di trascrizione R.G. 599/2010 ;
- P.2 Nota di iscrizione R.G. 598 del 18.01.2010.



* o * o * o *



Tuscania, 14 gennaio 2024

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio

