



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare n. 53/2013 R.G.E.

Giudice Dott. Geraci Antonino

promossa da

contro



Premesso :

- che presso il Tribunale di Viterbo è in corso l'esecuzione immobiliare suddetta;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Geraci Antonino, ha nominato il sottoscritto Arch. Giampaolo Cima, con sede in Civita Castellana (VT), Via della Chiusa n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- che nell'udienza del 11 Aprile 2019, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) — , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**



Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- 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 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della 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 di 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; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 di 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 insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti 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 aste giudiziarie.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;
- 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 trasmissione 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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine **non** superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della c.d. "busta telematica" , che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **alleggi** alla relazione:
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d' accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - visura ipotecaria aggiornata(trascrizioni + iscrizioni),
 - copia atto di provenienza,
 - quadro sinottico triplice copia,
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- che, in data 16.04.2019, congiuntamente al Dott. Fabio D'Ascenzi, ho effettuato l'accesso presso il compendio di che trattasi ed ho rinvenuto la presenza della Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria la quale consegna copia della Sentenza 20530/2018 del 22.03.2018 di scioglimento della comunione ereditaria fra le parti (); inoltre ho rinvenuto la presenza, all'interno dell'unità immobiliare (Sub. 10) della famiglia [REDACTED] in forza di contratto di locazione residenziale; si è proceduto pertanto alle misurazioni ed al rilievo fotografico delle unità immobiliari oggetto di trattazione (ad eccezione del sub. 11 che a seguito della Sentenza sopra citata non risulta più in comproprietà ma assegnato totalmente alla [REDACTED] riscontrando, già in sede di sopralluogo, delle difformità nella distribuzione dei vani interni tra lo stato dei luoghi e alcune planimetrie catastali; si è proceduto ad effettuare una valutazione delle

condizioni intrinseche degli immobili e a raccogliere tutti i dati necessari ed utili per redigere la relazione di stima;

- che nell'udienza del 02 Maggio 2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Crescentini Roberta, ha concesso giorni 60 per la presentazione dell'elaborato peritale, rinviando l'udienza al 24 Ottobre 2019;

(Allegato n. 1: verbale di accesso e sopralluogo del 16.04.2019);

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. e' in grado di riferire quanto segue :

Quesito 1):

Il pignoramento immobiliare rep. 98 del 16.02.2013, trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 01.03.2013, R.P. n. 2130, a favore della “ _____ ” e contro “ _____ ”, relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Vasanello (VT):

a) Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su:

- Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 10 – piano secondo, categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 183 (escluse aree scoperte mq. 175), rendita catastale Euro 542,28;
- Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 12, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 7 – piano terra, categoria A/4 classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 54 (escluse aree scoperte mq. 54), rendita catastale Euro 96,84;
- Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 14, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 8 – piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza mq. 72, superficie catastale totale mq. 82, rendita catastale Euro 111,55;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce snc, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 6 – piano terra, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 21, superficie catastale totale mq. 27, rendita catastale Euro 39,04;
- Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce snc, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 5 – piano terra, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 8, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale Euro 14,87;

b) Diritti di piena proprietà pari a 2/3 su:

- Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 4 – piano primo, categoria A/2 classe U, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 182 (escluse aree scoperte mq. 174), rendita catastale Euro 526,79;
- Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 11 – piano terzo, categoria A/2 classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 165 (escluse aree scoperte mq. 155), rendita catastale Euro 578,43;
- Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce N.16, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 9 – piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza mq. 75, superficie catastale totale mq. 90, rendita catastale Euro 116,20.

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore procedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare e completa.

Quesito 2):

Si rappresenta che a seguito della Sentenza n. 530/2018 del 22.03.2018 di scioglimento della comunione ereditaria fra le parti

[redacted] vanta diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 sulle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 4;

- Locale ad uso magazzino, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 5;
- Locale ad uso magazzino, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 6;
- Appartamento, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 7;
- Locale ad uso magazzino, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 8;
- Locale ad uso magazzino, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 9;
- Appartamento, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 10.

Il sottoscritto CTU, a seguito della Sentenza sopra citata (n. 530/2018 del 22.03.2018), ha eseguito la Voltura Catastale delle unità immobiliari (Foglio 18 part.IIa 289 sub. 4-9-11), oggetto della Sentenza, che il Tribunale ha definitivamente assegnato alla [REDACTED] a seguito dello scioglimento della comunione ereditaria.

Effettuate le visure storiche in data 03.05.2019 e in data 15.05.2019, si riscontra che gli attuali dati catastali degli immobili, intestati [REDACTED] sono:

- 1) Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, piano 1 - censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 4, categoria A/2 classe U, consistenza 8,5 vani, rendita catastale Euro 526,79;
- 2) Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce snc, piano Terra - censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 5, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 8, rendita catastale Euro 14,87;
- 3) Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce snc, piano Terra - censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 6, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 21, rendita catastale Euro 39,04;
- 4) Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 12, piano Terra - censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 7, categoria A/4 classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 96,84;
- 5) Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 14, piano Terra - censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 8, categoria C/2 classe 3, consistenza mq. 72, rendita catastale Euro 111,55;

- 6) Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 14, piano Terra - censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 9, categoria C/2 classe 3, consistenza mq. 75, rendita catastale Euro 116,20;
- 7) Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, piano 2 - censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 10, categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale Euro 542,28;

Da quanto sopra esposto si conferma la corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti catastali e si attesta che essi sono idonei ai fini della esatta indicazione dell'immobile.

(Allegato n. 2: copia della Sentenza n. 530/2018 del 22.03.2018 di scioglimento della comunione ereditaria fra le parti)

(Allegato n. 3: Voltura catastale delle unità immobiliari censite al Foglio 18 part.IIa 289 sub. 4-9-11 (n. VT0026482 del 14.05.2019))

(Allegato n. 4: Visure Storiche: foglio 18 part.IIa 289 sub. 5-6-7-8-10 (n. T226417 – T226895 – T227413 – T227894 – T228493 – T228768 – T229007 del 03.05.2019) e sub. 4-9 (n. T23129 – T23590 del 15.05.2019))

Quesito 3):

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile :

Foglio 18 particella 289 Sub 4 categoria A/2 classe U, consistenza 8,5 vani, rendita catastale Euro 526,79:

- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del **22/03/2018** protocollo n. VT0026482 Voltura in atti dal 14/05/2019 Repertorio n.: 733 Rogante: GIUDICE BONATO Sede: VITERBO Registrazione: Sede: SENTENZA TRIB. VITERBO 530 DEL 2018 (n. 3219.2/2019)
- VARIAZIONE catastale d'ufficio CATASTO FABBRICATI del **09/11/2015** con causale "INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE" con la quale viene



riportata in visura la superficie catastale di 182 mq e la superficie totale escluse le aree scoperte di 179;

- VARIAZIONE del **01.01.1992** VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- TESTAMENTO OLOGRAFICO del **14.01.2009** prot. n. VT0091911 Voltura in atti dal 17.06.2010 – Repertorio n. 27875 – Rogante Lauretta Casadei Sede: Orte – Registrazione: UU Sede: VITERBO Volume: 9990 n: 1299 del 25/05/2010 DICHIARAZIONE TESTATA D. [REDACTED]

Foglio 18 particella 289 Sub 5 categoria C/2 classe 4, consistenza 8 mq, rendita catastale Euro 14,87:

- VARIAZIONE catastale d'ufficio CATASTO FABBRICATI del **09/11/2015** con causale "INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE" con la quale viene riportata in visura la superficie catastale di 12 mq;
- VARIAZIONE del **01.01.1992** VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 24.12.1999 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 7353.2/1988);
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 23.07.1998 AMPLIAMENTO SOPRAELEVAZIONE (da FG. 18 PART. 289 SUB. 1-2-3) (n. 7353.1/1988);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **17.09.1998** VOLTURA in atti dal 21.11.1998 Repertorio n. 28543 Rogante Kechler Ferrari Cesare Sede: Vignanello - Registrazione: CESSIONE DIRITTI A TITOLO ONEROSO (n. 7122.1/1998);

Foglio 18 particella 289 Sub 6 categoria C/2 classe 4, consistenza 21 mq, rendita catastale Euro 39,04:

- VARIAZIONE catastale d'ufficio CATASTO FABBRICATI del **09/11/2015** con causale "INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE" con la quale viene riportata in visura la superficie catastale di 27 mq;
- VARIAZIONE del **01.01.1992** VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 24.12.1999 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 7353.2/1988);
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 23.07.1998 AMPLIAMENTO SOPRAELEVAZIONE (da FG. 18 PART. 289 SUB. 1-2-3) (n. 7353.1/1988);

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **17.09.1998** VOLTURA in atti dal 21.11.1998 Repertorio n. 28543 Rogante Kechler Ferrari Cesare Sede: Vignanello - Registrazione: CESSIONE DIRITTI A TITOLO ONEROSO (n. 7122.1/1998);

Foglio 18 particella 289 Sub 7 categoria A/4 classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 96,84:

- VARIAZIONE catastale d'ufficio CATASTO FABBRICATI del **09/11/2015** con causale "INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE" con la quale viene riportata in visura la superficie catastale di 54 mq;
- VARIAZIONE della destinazione del 24.08.1998 in atti dal 24.08.1998 CAMBIO DI DESTINAZIONE DA MAGAZZINO AD ABITAZIONE (n. C00813.1/1998);
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 24.12.1999 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 7353.2/1988);
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 23.07.1998 AMPLIAMENTO SOPRAELEVAZIONE (da FG. 18 PART. 289 SUB. 1-2-3) (n. 7353.1/1988);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **17.09.1998** VOLTURA in atti dal 21.11.1998 Repertorio n. 28543 Rogante Kechler Ferrari Cesare Sede: Vignanello - Registrazione: CESSIONE DIRITTI A TITOLO ONEROSO (n. 7122.1/1998);

Foglio 18 particella 289 Sub 8 categoria C/2 classe 3, consistenza 72 mq, rendita catastale Euro 111,55:

- VARIAZIONE catastale d'ufficio CATASTO FABBRICATI del **09/11/2015** con causale "INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE" con la quale viene riportata in visura la superficie catastale di 82 mq;
- VARIAZIONE del **01.01.1992** VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 24.12.1999 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 7353.2/1988);
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 23.07.1998 AMPLIAMENTO SOPRAELEVAZIONE (da FG. 18 PART. 289 SUB. 1-2-3) (n. 7353.1/1988);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **17.09.1998** VOLTURA in atti dal 21.11.1998 Repertorio n. 28543 Rogante Kechler Ferrari Cesare Sede: Vignanello - Registrazione: CESSIONE DIRITTI A TITOLO ONEROSO (n. 7122.1/1998);

Foglio 18 particella 289 Sub 9 categoria C/2 classe 3, consistenza 75 mq, rendita catastale Euro 116,20:

- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del **22/03/2018** protocollo n. VT0026482 Voltura in atti dal 14/05/2019 Repertorio n.: 733 Rogante: GIUDICE BONATO Sede: VITERBO Registrazione: Sede: SENTENZA TRIB. VITERBO 530 DEL 2018 (n. 3219.2/2019)
- VARIAZIONE catastale d'ufficio CATASTO FABBRICATI del **09/11/2015** con causale "INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE" con la quale viene riportata in visura la superficie catastale di 90 mq;
- VARIAZIONE del **01.01.1992** VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 24.12.1999 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 7353.2/1988);
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 23.07.1998 AMPLIAMENTO SOPRAELEVAZIONE (da FG. 18 PART. 289 SUB. 1-2-3) (n. 7353.1/1988);
- TESTAMENTO OLOGRAFICO del **14.01.2009** prot. n. VT0091911 Voltura in atti dal 17.06.2010 – Repertorio n. 27875 – Rogante Lauretta Casadei Sede: Orte – Registrazione: UU Sede: VITERBO Volume: 9990 n: 1299 del 25/05/2010 DICHIARAZIONE TESTATA DI [REDACTED]

Foglio 18 particella 289 Sub 10 categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale Euro 542,28:

- VARIAZIONE catastale d'ufficio CATASTO FABBRICATI del **09/11/2015** con causale "INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE" con la quale viene riportata in visura la superficie catastale di 183 mq e la superficie totale escluse le aree scoperte di 175;
- VARIAZIONE del **01.01.1992** VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 24.12.1999 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 7353.2/1988);
- VARIAZIONE del **14.10.1988** in atti dal 23.07.1998 AMPLIAMENTO SOPRAELEVAZIONE (da FG. 18 PART. 289 SUB. 1-2-3) (n. 7353.1/1988);



Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **17.09.1998** VOLTURA in atti dal 21.11.1998 Repertorio n. 28543 Rogante Kechler Ferrari Cesare Sede: Vignanello - Registrazione: CESSIONE DIRITTI A TITOLO ONEROSO (n. 7122.1/1998);
- Atto Notarile di mantenimento a rogito Notaio Kechler Ferrari Cesare di Vignanello, repertorio n. 28543 del **17.09.1998** trascritto a Viterbo il 25.09.1998, Registro Particolare 6958, con il quale [REDACTED] vendeva [REDACTED] l'immobile oggetto della presente trattazione, sito nel Comune di Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10 e censito in catasto al foglio 18 particella 289 sub. Via Benedetto Croce n. 10, 12, 14 e 16 e censito in catasto al Foglio 18 particella 289 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;

FINE VENTENNIO

(primo atto antecedente al ventennio di cui si produce copia)

- Atto Notarile di compravendita a rogito Notaio Giovanni Scanocchia di Orte, repertorio n. 41522 progressivo n. 5525 del **16.10.1966** trascritto a Viterbo il 12.11.1966, R.P. 6580, con il quale [REDACTED] acquistava il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte e sito in Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, 12, 14 e 16 e censito in catasto al Foglio 18 particella 289 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 [REDACTED] proprietà 1/1, per i propri diritti e congiuntamente per intero.

(Allegato n. 5: Atto notarile di compravendita ante ventennio)

QUESITO 4) :

Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile :

- A. Trascrizione contro del **28.05.2013** Registro Particolare 5433 Registro Generale 7005 eseguita dall' Ufficiale giudiziario Verbale di pignoramento immobili Rep. 259 del 16.04.2013

B. Trascrizione contro del **01.03.2013** Registro Particolare 2130 Registro Generale 2842 eseguita dall' Ufficiale giudiziario Verbale di pignoramento immobili Rep. 98 del 16.02.2013

C. Trascrizione contro del **09.02.2011** Registro Particolare 1094 Registro Generale 1732 eseguita da Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Viterbo – domanda giudiziale Revocazione Donazione Rep. 2365/2010 del 11.08.2010

D. Trascrizione a favore del **31.08.2010** Registro Particolare 10081 Registro Generale 14986 eseguita da Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione Rep. 1299/9990 del 25.05.2010

E. Trascrizione a favore del **25.09.1998** Registro Particolare 6958 Registro Generale 9761 eseguita da Pubblico Ufficiale KECHLER FERRARI CESARE – Atto tra vivi - Cessione diritti reali a titolo oneroso Rep. 28543 del 17.09.1998

(Allegato n. 6: Elenco sintetico delle formalità - Ispezione n. T221138 del 03.05.2019)

QUESITO 5) :

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali:

- Estratto di mappa catasto terreni prot. T222348 del 03.05.2019;
- Per quanto riguarda le singole planimetrie catastali, consultate le visure storiche degli immobili ed avendo constatato che dalla data del pignoramento (01.03.2013) non ci sono state variazioni catastali sugli stessi, si ritiene che le planimetrie già in atti, che il sottoscritto allega in copia, sono da ritenersi valide.

(Allegato n. 7: Estratto di mappa - Planimetrie catastali)

QUESITO 6) :

L'esecuzione immobiliare di che trattasi è posta a carico della Sig.ra .

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di [REDACTED] risultato che il soggetto esecutato [REDACTED] si trova, come si evince dal Certificato di Stato rilasciato in data 03.05.2019, nella condizione di "stato libero" (come risulta da certificato allegato). Dal certificato di residenza, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe in data 03.05.2019, risulta residente in Vasanello (VT) in .

(Allegato n. 8: Certificato di Residenza – Estratto Atto di Matrimonio)

QUESITO 7) :

Le unità immobiliari oggetto di trattazione fanno parte di un unico complesso edilizio che ricade totalmente all'interno della Zona omogenea "B3" – *Zona di completamento edilizia intensiva*, del PRG del Comune di Vasanello (VT). Il complesso immobiliare, al quale si accede direttamente dalla Via Benedetto Croce, si sviluppa su quattro piani fuori terra. Al piano terra risultano presenti n. 4 magazzini e n. 1 abitazioni oltre al corpo scale che consente l'accesso agli appartamenti posti ai piani primo, secondo e terzo . La struttura portante del corpo edilizio è in muratura portante di blocchi di tufo con solai interpiano e di copertura (a singola e doppia falda) con travetti prefabbricati e laterizi.

L'immobile oggetto di pignoramento confina ad Est con Via Benedetto Croce, a Sud con l'unità immobiliare censita al foglio 18 particella 295 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con l'unità immobiliare censita al foglio 18 particella 294 (proprietà [REDACTED]), a Nord con l'unità immobiliare censita al foglio 18 particella 300 (proprietà [REDACTED]). Il complesso edilizio ha accesso da Via Benedetto Croce al civico 10, 12, 14 e 16.

Il civico n. 10 consente l'ingresso alle seguenti unità immobiliari:

- appartamento al piano primo (foglio 18 part. 289 sub. 4) composto da ingresso, zona pranzo e cucina, soggiorno, corridoio, quattro camere da letto e due bagni il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 152,21 ed altezza di ml. 3,15, oltre a due balconi per circa mq. 34,12. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc in mediocre stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in mediocre stato manutentivo; il soffitto risulta intonacato ma presenta, in quasi tutti i vani, significative presenze di infiltrazioni d'acqua; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di nuova tinteggiatura; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari;
- appartamento al piano secondo (foglio 18 part. 289 sub. 10) composto da ingresso, zona pranzo e cucina, soggiorno, corridoio, quattro camere da letto e un bagno il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 152,21 ed altezza di ml. 3,15, oltre a due balconi per circa mq. 34,12. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc in mediocre stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres

porcellanato in mediocre stato manutentivo; il soffitto risulta intonacato ma presenta, in quasi tutti i vani, significative presenze di infiltrazioni d'acqua; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di nuova tinteggiatura; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari;

- appartamento al piano terzo (foglio 18 part. 289 sub. 11) non è stato eseguito il sopralluogo in quanto a seguito della Sentenza n. 530/2018 del 22.03.2018 di scioglimento della comunione ereditaria fra le parti [REDACTED] risulta essere di proprietà della [REDACTED]

Il civico n. 12 consente l'ingresso alla seguente unità immobiliare:

- appartamento al piano terra (foglio 18 part. 289 sub. 7) composto da zona pranzo e cucina, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 46,80 ed altezza di ml. 3,85, oltre ad un soppalco per circa mq. 8,64. Gli infissi sono in legno e alluminio in mediocre stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in mediocre stato manutentivo; il soffitto risulta intonacato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di nuova tinteggiatura; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari;

Il civico n. 14 consente l'ingresso alla seguente unità immobiliare:

- magazzino/garage al piano terra (foglio 18 part. 289 sub. 8) composto da due distinti vani, aventi differenti altezze il primo di ml. 4,04 ed il secondo di ml. 2,30 al quale si accede da una porta interna, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 70,12. La serranda di accesso è in alluminio in mediocre stato manutentivo; il soffitto e le pareti risultano intonacate per il primo vano; è presente l'impianto elettrico;

Il civico n. 16 consente l'ingresso alla seguente unità immobiliare:

- magazzino/garage al piano terra (foglio 18 part. 289 sub. 9) composto da due distinti vani, aventi differenti altezze il primo di ml. 4,04 ed il secondo di ml. 2,30 al quale si accede da una porta interna, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 75,09. La serranda di accesso è in alluminio in pessimo stato manutentivo; il soffitto e le pareti risultano intonacate per il primo vano; è presente l'impianto elettrico;

L'area esterna, senza numero civico, consente l'ingresso alla seguente unità immobiliare:

- magazzino al piano terra (foglio 18 part. 289 sub. 5) composto da un unico vano, attualmente utilizzato a legnaia, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 8,23 ed altezza di ml. 2,10. La porta di accesso è in legno in mediocre stato manutentivo; il soffitto e le pareti non risultano intonacate; è presente l'impianto elettrico;
- magazzino al piano terra (foglio 18 part. 289 sub. 6) composto da un unico vano, attualmente utilizzato a deposito e stoccaggio materiali vari, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 21,36 ed altezza di ml. 2,30. La porta di accesso è in legno in mediocre stato manutentivo; il soffitto e le pareti non risultano intonacate; è presente l'impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento necessita complessivamente di un significativo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

(Allegato n. 9: Documentazione fotografica)

QUESITO 8)

L'identificazione catastale del bene pignorato contenuta nel pignoramento immobiliare (Comune di Vasanello: Foglio 18 particella 289 sub 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11), individua esattamente il bene pignorato, come già evidenziato nella risposta al Quesito 2) della presente CTU.

Si rappresenta, come sopra già citato, che a seguito della Sentenza n. 530/2018 del 22.03.2018 di scioglimento della comunione ereditaria fra le parti [REDACTED] [REDACTED] vanta diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 sulle seguenti unità immobiliari: Foglio 18 particella 289 sub 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

QUESITO 9)

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con la planimetria catastale in atti; si ravvisa la difformità tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi in quanto sono stati realizzati i seguenti interventi edilizi:

Appartamento al piano terra (Foglio 18 part. 289 sub. 7):

- 1) non risulta presente la parete divisoria tra cucina-pranzo e camera,

- 2) risulta presente un locale ripostiglio delle dimensioni di circa ml. 1,80 x ml. 3,25 non rappresentato nella Concessione Edilizia prot. n. 28027/97 pratica n. 42/97,
- 3) risulta presente sulla parete ovest della camera una scala per l'accesso ad un soppalco ricavato sul solaio di copertura del bagno e del ripostiglio,

Appartamento al piano primo (Foglio 18 part. 289 sub. 4):

- 4) diversa realizzazione di alcune pareti divisorie realizzando un secondo bagno affiancato al primo sul lato sud,
- 5) è stato modificato il prospetto sud per la realizzazione di una finestra di pertinenza del secondo bagno realizzato,
- 6) è stato modificato il prospetto nord per l'apertura di una porta/finestra sul balcone,

Appartamento al piano secondo (Foglio 18 part. 289 sub. 10):

- 7) è stato modificato il prospetto nord per l'apertura di una porta/finestra sul balcone.

(Allegato n. 10: Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale)

QUESITO 10)

La perimetrazione e la consistenza catastale dell'immobile pignorato corrispondono allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze, se non le difformità sopra descritte.

QUESITO 11)

Gli immobili oggetto di pignoramento non derivano da una maggiore consistenza originaria. Si ricorda che a seguito della Sentenza n. 530/2018 del 22.03.2018, di scioglimento della comunione ereditaria, gli immobili di proprietà della [REDACTED] per 1/1 risultano essere i seguenti:

- Appartamento, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 4;
- Locale ad uso magazzino, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 5;
- Locale ad uso magazzino, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 6;
- Appartamento, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 7;
- Locale ad uso magazzino, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 8;
- Locale ad uso magazzino, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 9;
- Appartamento, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 10.

QUESITO 12)

Le planimetrie catastali delle seguenti unità immobiliari censite all'Agenzia del Territorio al Foglio 18 particella 289 sub 4, sub. 7 e sub. 10 non risultano conformi allo stato dei luoghi. Stante l'obbligo di acquisire un titolo abilitativo in sanatoria preventivo al fine di eseguire dette variazioni, non si può attualmente procedere alla variazione catastale, si rimanda al quesito relativo alla regolarità urbanistico.

QUESITO 13)

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in **Zona "B3" – Completamento edilizia intensiva**, all'interno del P.R.G. di Vasanello, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 20 del 12.05.1998 e n. 43 del 29.07.1998, e pertanto la destinazione dell'immobile pignorato e' conforme alle previsioni di PRG.

QUESITO 14)

Secondo quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasanello (VT), in data 03.05.2019 e in data 08.05.2019, la costruzione dell'originario complesso immobiliare risulta urbanisticamente legittimata nel 1968 come risulta dall'approvazione dell'originario progetto edilizio, [REDACTED]

Commissione Edilizia del 13.07.1968 (non è stato possibile reperire il numero progressivo in quanto l'elenco risulta parzialmente completo). In data 24.12.1976 al n. d'ordine 10/76 venne rilasciato il permesso di abitabilità in relazione al progetto succitato relativo al piano terra (Foglio 18 part. 289 sub. 7, 8 e 9) ed al piano primo (Foglio 18 part. 289 sub. 4).

In data 06.09.1979 venne rilasciata la Concessione Edilizia n. 41/1979 prot. n. 62311079 per la realizzazione di locali ad uso cantina attualmente inglobati ai locali con destinazione magazzini siti al piano terra (Foglio 18 part. 289 sub. 5, 6, 7, 8 e 9).

In data 30.10.1985 con prot. 1296 venne presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985, successivamente integrata con nota prot. 3979 del 28.10.1988, per aumento superficie residenziale ed accessori, sopraelevazione in riferimento agli appartamenti realizzati al piano secondo (Foglio 18 part. 289 sub. 10) e al piano terzo (Foglio 18 part. 289 sub. 11). Si rappresenta che la Concessione in Sanatoria

per gli interventi sopra citati, pronta dalla fine del 1988, a tutt'oggi non risulta essere mai stata ritirata dalla proprietà. In merito l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasanello dichiara che la pratica risulta completa e che per il suo ritiro occorre solo una marca da bollo pari ad € 16,00.

In data 27.10.1997 venne rilasciata la Concessione Edilizia n. 42/97 prot. n. 28027/97 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 18 part. 289 sub. 7.

Gli immobili appaiono sostanzialmente conformi alle concessioni edilizie originarie, per le quali in data 24.12.1976 è stato rilasciato, dal Sindaco, il permesso di abitabilità autorizzando pertanto l'agibilità del fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie catastali e le planimetrie presenti negli archivi del Comune di Vasanello si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive, ad oggi non sanate, riguardanti le seguenti unità immobiliari:

Appartamento al piano terra (Foglio 18 part. 289 sub. 7):

- 1) non risulta presente la parete divisoria tra cucina-pranzo e camera,
- 2) risulta presente un locale ripostiglio delle dimensioni di circa ml. 1,80 x ml. 3,25 non rappresentato nella Concessione Edilizia n. 42/97 prot. n. 28027/97,
- 3) risulta presente sulla parete ovest della camera una scala per l'accesso ad un soppalco ricavato sul solaio di copertura del bagno e del ripostiglio,

Appartamento al piano primo (Foglio 18 part. 289 sub. 4):

- 4) diversa realizzazione di alcune pareti divisorie realizzando un secondo bagno affiancato al primo sul lato sud,
- 5) è stato modificato il prospetto sud per la realizzazione di una finestra di pertinenza del secondo bagno realizzato,
- 6) è stato modificato il prospetto nord per l'apertura di una porta/finestra sul balcone,

Appartamento al piano secondo (Foglio 18 part. 289 sub. 10):

- 7) è stato modificato il prospetto nord per l'apertura di una porta/finestra sul balcone, quindi la distribuzione interna degli immobili succitati non risulta conforme tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.



Pertanto per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati, per ogni singola unità immobiliare da sanare, occorre presentare, al Comune di Vasanello, una Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.500,00, diritti di segreteria pari ad € 80,00 ed onorari tecnici comprensivi della variazione catastale computati pari ad € 3.175,12 (oneri di legge compresi).

(Allegato n. 11: Copia titoli autorizzativi edilizi, Certificato di Abitabilità/Agibilità)

QUESITO 15)

Sono state presentate istanze di condono edilizio.

In data 30.10.1985 venne acquisita al protocollo del Comune di Vasanello con nota prot. 1296, domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985, presentata [REDACTED] e successivamente integrata con nota prot. 3979 del 28.10.1988, relativa all'aumento della superficie residenziale ed accessori, ossia alla sopraelevazione di un fabbricato in riferimento agli appartamenti realizzati al piano secondo (Foglio 18 part. 289 sub. 10) e al piano terzo (Foglio 18 part. 289 sub. 11). Si rappresenta che la Concessione in Sanatoria per gli interventi sopra citati, pronta dalla fine del 1988, a tutt'oggi non risulta essere mai stata ritirata dalla proprietà. In merito l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasanello dichiara che la pratica risulta completa, che sono stati corrisposti per oblazioni Lire 2.808.000,00 e che per il ritiro della Concessione in Sanatoria occorre esclusivamente una marca da bollo pari ad € 16,00.

Ai fini della istanza di condono, che eventualmente l'aggiudicatario potrà presentare, l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Ai sensi del combinato disposto dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 19 diffinitività dalla segnalazione certificata di inizio attività si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 1.500,00 euro ad un massimo di 15.000,00 euro, in relazione alla gravità dell'abuso. Il sottoscritto CTU ritiene, sentito anche il parere del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Vasanello, considerata la modesta entità degli abusi commessi, di

applicare la sanzione pecuniaria minima pari ad 1.500,00 Euro per ogni unità immobiliare da sanare.

Il costo per il conseguimento della S.C.I.A. in sanatoria, da presentare presso il Comune di Vasanello, relativa alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio, (diversa distribuzione degli spazi interni agli appartamenti, modifica dei prospetti e realizzazione di un soppalco nell'appartamento al piano terra) risulta complessivamente pari, per ogni unità immobiliare da sanare, ad **€ 4.675,12 (euro quattromilaseicentosestantacinque/12)** importo derivante dalla somma delle seguenti voci di spesa:

- € 1.500,00 relativi alla sanzione pecuniaria prevista per il rilascio della sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 15/2008;
- € 2.617,60 (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 80,00;
- € 557,52 (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione delle variazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 50,00.

QUESITO 16)

L'immobile non risulta gravato da censo, livello od uso civico di qualsiasi natura.

QUESITO 17)

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominiali o procedimenti giudiziari in atto.

QUESITO 18)

Gli immobili oggetto di pignoramento potrebbero essere suddivisi in più lotti. Ritenendo che tale operazione sia più appetibile commercialmente è possibile avere i seguenti lotti:

LOTTO N. 1:

- **Appartamento**, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 4** – piano primo, categoria A/2 classe U,



consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 182 (escluse aree scoperte mq. 174), rendita catastale Euro 526,79;

LOTTO N. 2:

- **Appartamento**, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 10** – piano secondo, categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 183 (escluse aree scoperte mq. 175), rendita catastale Euro 542,28;

LOTTO N. 3:

- **Appartamento**, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 12, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 7** – piano terra, categoria A/4 classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 54 (escluse aree scoperte mq. 54), rendita catastale Euro 96,84;

LOTTO N. 4:

- **Locale ad uso magazzino**, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce N.16, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 9** – piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza mq. 75, superficie catastale totale mq. 90, rendita catastale Euro 116,20;

LOTTO N. 5:

- **Locale ad uso magazzino**, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 14, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 8** – piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza mq. 72, superficie catastale totale mq. 82, rendita catastale Euro 111,55;

LOTTO N. 6:

- **Locale ad uso magazzino**, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce snc, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 6** – piano terra, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 21, superficie catastale totale mq. 27, rendita catastale Euro 39,04;

LOTTO N. 7:

- **Locale ad uso magazzino**, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce snc, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 5** – piano terra, categoria C/2



Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

classe 4, consistenza mq. 8, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale Euro 14,87.

QUESITO 19)

L'immobile e' pignorato per la totale quota di proprietà di 1/1;

- Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 4 – piano primo, categoria A/2 classe U, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 182 (escluse aree scoperte mq. 174), rendita catastale Euro 526,79;
- Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce snc, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 5 – piano terra, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 8, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale Euro 14,87;
- Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce snc, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 6 – piano terra, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 21, superficie catastale totale mq. 27, rendita catastale Euro 39,04;
- Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 12, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 7 – piano terra, categoria A/4 classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 54 (escluse aree scoperte mq. 54), rendita catastale Euro 96,84;
- Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 14, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 8 – piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza mq. 72, superficie catastale totale mq. 82, rendita catastale Euro 111,55;
- Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce N.16, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 9 – piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza mq. 75, superficie catastale totale mq. 90, rendita catastale Euro 116,20;
- Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 10 – piano secondo, categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 183 (escluse aree scoperte mq. 175), rendita catastale Euro 542,28.

QUESITO 20)

L'unità immobiliare pignorata, censita al catasto urbano al Foglio 18 particella 289 Sub. 10, risulta attualmente occupata dalla famiglia [REDACTED] giusto contratto di locazione residenziale del [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo in data

Contratto di locazione opponibile alla procedura espropriativa – data di stipula

– durata della locazione anni 4 (quattro)

(Allegato n. 12: Contratto di locazione)

QUESITO 21)

Il valore locativo dell'unità immobiliare pignorata, censita al catasto urbano al Foglio 18 particella 289 Sub. 10, in base a quanto previsto dal punto 4 del contratto di locazione sopra descritto, prevede un importo per il canone annuo così modulato: [REDACTED]

[REDACTED] € 3.600,00 (pari a € 300,00 mensili)

I valori locativi previsti nel contratto di locazione sottoscritto sono da ritenersi adeguati.

QUESITO 22)

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Vasanello è risultato che il soggetto esecutato [REDACTED] si trova nella condizione di "stato libero" (come risulta da certificato allegato), pertanto l'immobile non risulta occupato da alcun ex-coniuge del debitore.

QUESITO 23)

L'immobile pignorato non dispone di condominio regolarmente costituito e pertanto neanche di amministratore nominato; non si rilevano altresì vincoli o oneri condominiali pendenti; l'immobile non è sottoposto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

QUESITO 24)**CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE**

PREMESSA :



Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;
- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (valori OMI) secondo semestre 2018 nonché la banca dati dell'"Osservatorio dei valori immobiliari" della Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al primo semestre 2018 assumendo la media dei valori rilevata;
- verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini sul mercato si è potuto rilevare che:
 - a) i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (riferiti alla superficie lorda) prevedono:
 - 1) per le abitazioni civili (appartamento) un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00;
 - 2) per il locale ad uso magazzino un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 700,00;
 - b) i valori Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio (riferiti alla superficie interna comprendente divisori ed al netto murature perimetrali) prevedono:
 - 3) per le abitazioni in buono stato (appartamento) un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 850,00;
 - 4) per il locale ad uso magazzino un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 500,00.

Considerato che i prezzi rilevati adottano parametri di superficie diversi si procederà separatamente al calcolo dei valori giungendo alla stima finale attraverso la media dei valori ottenuti e adottando i seguenti valori medi:

- | | |
|--|-------------|
| a1) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (abitazioni): | €/mq 850,00 |
| a2) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (magazzini): | €/mq 600,00 |

b1) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (abitazioni):

€/mq 775,00

b2) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (magazzini):

€/mq 450,00

Per il calcolo delle consistenze si procederà alla omogeneizzazione delle superfici con applicazione di opportuni coefficienti per tenere conto delle diverse destinazioni d'uso (residenziale – magazzini - balconi).

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima nel modo seguente:

VALUTAZIONE a)

Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

a1) Superficie Lorda (SL) abitazioni civili:

- Piano terra (sub. 7)	SL1 = mq. 57,00
- Piano primo (sub. 4)	SL2 = mq. 177,26
- Piano primo (sub. 4 - balconi)	SL3 = mq. 34,12
- Piano secondo (sub. 10)	SL4 = mq. 177,26
- Piano secondo (sub. 10 - balconi)	SL5 = mq. 34,12

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

K = 1,00 residenziale

K = 0,30 balconi

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$(SLT) = (SL1 \times 1,00) + (SL2 \times 1,00) + (SL3 \times 0,30) + (SL4 \times 1,00) + (SL5 \times 0,30) = (mq\ 57,00 \times 1,00) + (mq\ 177,26 \times 1,00) + (mq\ 34,12 \times 0,30) + (mq\ 177,26 \times 1,00) + (mq\ 34,12 \times 0,30) = mq\ 57,00 + mq\ 177,26 + mq\ 10,23 + mq\ 177,26 + mq\ 10,23 = \underline{mq\ 431,98}$

Calcolo Valutazione a1) (Va1)):

➤ **(Va1))** = (SLT) x 850,00 €/mq = mq 431,98 x €/mq 850,00 =

€ 367.183,00 (diconsi euro trecentosessantasettemilacentoottantatre/00)

a2) Superficie Lorda (SL) magazzini:

- Piano terra (sub. 5)	SL1 = mq. 11,36
- Piano terra (sub. 6)	SL2 = mq. 26,26
- Piano terra (sub. 8)	SL3 = mq. 81,58
- Piano terra (sub. 9)	SL4 = mq. 90,36



Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

$K = 1,00$ magazzini

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$$(SLT) = (SL1 \times 1,00) + (SL2 \times 1,00) + (SL3 \times 1,00) + (SL4 \times 1,00) = (mq\ 11,36 \times 1,00) + (mq\ 26,26 \times 1,00) + (mq\ 81,58 \times 1,00) + (mq\ 90,36 \times 1,00) = mq\ 11,36 + mq\ 26,26 + mq\ 81,58 + mq\ 90,36 = \underline{mq\ 209,56}$$

Calcolo Valutazione a2) (Va2)):

➤ **(Va2))** = (SLT) x 600,00 €/mq = mq 209,56 x €/mq 600,00 =
€ 125.736,00 (diconsi euro centoventicinquemilasettecentotrentasei/00)

VALUTAZIONE b)

Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

b1) Superficie Netta (SN) abitazioni civili:

- Piano terra (sub. 7)	SN1 = mq. 46,80
- Piano primo (sub. 4)	SN2 = mq. 152,21
- Piano primo (sub. 4 - balconi)	SN3 = mq. 34,12
- Piano secondo (sub. 10)	SN4 = mq. 152,21
- Piano secondo (sub. 10 - balconi)	SN5 = mq. 34,12

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

$K = 1,00$ residenziale

$K = 0,30$ balconi

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

$$(SNT) = (SN1 \times 1,00) + (SN2 \times 1,00) + (SN3 \times 0,30) + (SN4 \times 1,00) + (SN5 \times 0,30) = (mq\ 46,80 \times 1,00) + (mq\ 152,21 \times 1,00) + (mq\ 34,12 \times 0,30) + (mq\ 152,21 \times 1,00) + (mq\ 34,12 \times 0,30) = mq\ 46,80 + mq\ 152,21 + mq\ 10,23 + mq\ 152,21 + mq\ 10,23 = \underline{mq\ 371,68}$$

Calcolo Valutazione b1) (Vb1)) :



Architetto Giampaolo CIMA
 Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
 Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- **(Vb1))** = (SNT) x 375,00 €/mq = mq. 371,68 x €/mq 775,00 =
€ 288.052,00 (diconsi euro duecentottantottomilacinquantadue/00)

b2) Superficie Lorda (SN) *magazzini*:

- | | |
|------------------------|-----------------|
| - Piano terra (sub. 5) | SN1 = mq. 8,23 |
| - Piano terra (sub. 6) | SN2 = mq. 21,36 |
| - Piano terra (sub. 8) | SN3 = mq. 70,12 |
| - Piano terra (sub. 9) | SN4 = mq. 75,09 |

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

K = 1,00 magazzini

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SNT):

(SNT) = (SN1 x 1,00) + (SN2 x 1,00) + (SN3 x 1,00) + (SN4 x 1,00) = (mq 8,23 x 1,00) + (mq 21,36 x 1,00) + (mq 70,12 x 1,00) + (mq 75,09 x 1,00) = mq 8,23 + mq 21,36 + mq 70,12 + mq 75,09 = mq 174,80

Calcolo Valutazione b2) (Vb2)):

- **(Vb2))** = (SNT) x 450,00 €/mq = mq 174,80 x €/mq 450,00 =
€ 78.660,00 (diconsi euro settantottomilaseicentosessanta/00)

Pertanto, mediando i valori di Va1) e Vb1) e di Va2) e Vb2), si ha :

VALORE DI STIMA (abitazioni civili):

- **(Va1) + Vb1))**/2 = (€ 367.183,00 + € 288.052,00) /2 =
€ 327.617,50 (diconsi euro trecentoventisettemilaseicentodiciassette/50)

VALORE DI STIMA (magazzini):

- **(Va2) + Vb2))**/2 = (€ 125.736,00 + € 78.660,00) /2 =
€ 102.198,00 (diconsi euro centoduemilacentonovantottomila/00)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA (proprietà):

- **(€ 327.617,50 + € 102.198,00) =**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Giampaolo CIMA
 Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
 Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

€ 429.815,50 (diconsi euro quattrocentoventinovemilaottocentoquindici/50)

Considerato che si è ritenuto suddividere gli immobili oggetto di pignoramento **in più lotti** così come evidenziato nel QUESITO 18), ritenendo che tale operazione sia più appetibile commercialmente, **è possibile avere il valore di stima dei singoli lotti individuati, da porre a base d'asta**, come di seguito esplicitato:

LOTTO N. 1:

Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 4** – piano primo, categoria A/2 classe U, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 182 (escluse aree scoperte mq. 174), rendita catastale Euro 526,79.

VALORE DI STIMA € 142.628,75 (diconsi euro centoquarantaduemila seicentoventotto/75).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per le spese tecniche (€ 2.617,60) e la sanzione pecuniaria (€ 1.500,00) prevista per il rilascio della sanatoria edilizia da presentare presso il Comune di Vasanello e l'importo per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (€ 557,52), relativo alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio (diversa distribuzione interna negli uffici e realizzazione soppalco nel locale ad uso artigianale) risultano pari ad **€ 4.675,12**.

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al **Foglio 18 particella 289 sub. 4**, al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta, risulta essere pari a:** (Valore finale del bene) = € 142.628,75 - € 4.675,12 = € 137.953,63 in cifra tonda risulta pari ad:

€ 137.900,00 (diconsi euro centotrentasettemilanovecento/00)

LOTTO N. 2:

Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 10, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 10** – piano secondo, categoria A/2 classe 2, consistenza

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

7,5 vani, superficie catastale totale mq. 183 (escluse aree scoperte mq. 175), rendita catastale Euro 542,28.

VALORE DI STIMA € 142.628,75 (diconsi euro centoquarantaduemila seicentoventotto/75).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per le spese tecniche (€ 2.617,60) e la sanzione pecuniaria (€ 1.500,00) prevista per il rilascio della sanatoria edilizia da presentare presso il Comune di Vasanello e l'importo per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (€ 557,52), relativo alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio (diversa distribuzione interna negli uffici e realizzazione soppalco nel locale ad uso artigianale) risultano pari ad **€ 4.675,12.**

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al Foglio 18 particella 289 sub. 10, al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta, risulta essere pari a:** (Valore finale del bene) = € 142.628,75 - € 4.675,12 = € 137.953,63 in cifra tonda risulta pari ad:

€ 137.900,00 (diconsi euro centotrentasettemilanovecento/00)

LOTTO N. 3:

Appartamento, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 12, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 7** – piano terra, categoria A/4 classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 54 (escluse aree scoperte mq. 54), rendita catastale Euro 96,84.

VALORE DI STIMA € 42.360,00 (diconsi euro quarantaduemilatrecentosessanta/00).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per le spese tecniche (€ 2.617,60) e la sanzione pecuniaria (€ 1.500,00) prevista per il rilascio della sanatoria edilizia da presentare presso il Comune di Vasanello e l'importo per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (€ 557,52), relativo alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio (diversa distribuzione interna negli uffici e realizzazione soppalco nel locale ad uso artigianale) risultano pari ad **€ 4.675,12.**



La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al Foglio 18 particella 289 sub. 7, al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta, risulta essere pari a:** (Valore finale del bene) = € 42.360,00 - € 4.675,12 = € 37.684,88 in cifra tonda risulta pari ad:

€ 37.600,00 (diconsi euro trentasettemilaseicento/00)

LOTTO N. 4:

Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce N.16, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 9 – piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza mq. 75, superficie catastale totale mq. 90, rendita catastale Euro 116,20.

VALORE DI STIMA € 44.003,25 (diconsi euro quarantaduemilatrecentosessanta/25).

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al Foglio 18 particella 289 sub. 9, da porre a base d'asta, in cifra tonda risulta pari ad:

€ 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila/00)

LOTTO N. 5:

Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce n. 14, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 8 – piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza mq. 72, superficie catastale totale mq. 82, rendita catastale Euro 111,55.

VALORE DI STIMA € 40.251,00 (diconsi euro quarantamiladuecentocinquantuno/00).

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al Foglio 18 particella 289 sub. 8, da porre a base d'asta, in cifra tonda risulta pari ad:

€ 40.200,00 (diconsi euro quarantamiladuecento/00)

LOTTO N. 6:

Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce snc, censito al NCEU al Foglio 18 particella 289 sub. 6 – piano terra, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 21, superficie catastale totale mq. 27, rendita catastale Euro 39,04.

VALORE DI STIMA € 12.684,00 (diconsi euro dodicimilaseicentoottantaquattro/00).



La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al Foglio 18 particella 289 sub. 6, da porre a base d'asta, in cifra tonda risulta pari ad:

€ 12.600,00 (diconsi euro dodicimilaseicento/00)

LOTTO N. 7:

Locale ad uso magazzino, sito a Vasanello (VT) in Via Benedetto Croce snc, censito al NCEU al **Foglio 18 particella 289 sub. 5** – piano terra, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 8, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale Euro 14,87.

VALORE DI STIMA € 5.259,75 (diconsi euro cinquemiladuecentocinquantanove/75).

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al Foglio 18 particella 289 sub. 5, da porre a base d'asta, in cifra tonda risulta pari ad:

€ 5.200,00 (diconsi euro cinquemiladuecento/00)

QUESITO 25)

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente QUESITO 24).

QUESITO 26)

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento del bene sul mercato siano buone.

QUESITO 27)

L'unità immobiliare pignorata, censita al catasto urbano al Foglio 18 particella 289 Sub. 10, risulta attualmente occupata dalla famiglia [REDACTED] giusto contratto di [REDACTED] locazione residenziale del [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo in data [REDACTED].

In relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone di cui all'ex articolo 2923 comma 3 del c.p.c., così come evidenziato nel QUESITO 21).



Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

QUESITO 28)

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E. deposita nel termine previsto dal quesito.

QUESITO 29)

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, dall'udienza fissata per il giorno 24 ottobre 2019, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.

QUESITO 30)

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.

QUESITO 31)

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., prevista per il giorno 24 ottobre 2019, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

QUESITO 32)

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea sia in forma elettronica in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

QUESITO 33)

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (*Allegato n. 9*).

QUESITO 34)

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

QUESITO 35)

Allegati alla relazione:

- 1) Copia del verbale di accesso e sopralluogo del 16.04.2019;
- 2) copia della Sentenza n. 530/2018 del 22.03.2018 di scioglimento della comunione ereditaria fra le parti;
- 3) Voltura Catastale delle unità immobiliari oggetto della Sentenza n. 530/2018;
- 4) Visure catastali storiche;
- 5) Copia primo atto ante ventennio Notaio Sconocchia rep. 41522 del 16.10.1966;
- 6) Elenco sintetico delle formalità;
- 7) Copia dell'estratto di mappa Catasto Terreni, delle schede catastali planimetriche Catasto Fabbricati;
- 8) Certificato di Residenza, Certificato di Stato Libero;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale;
- 11) Copia titoli autorizzativi edilizi, Certificato di Abitabilità;
- 12) Copia della Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85;
- 13) Contratto di locazione;
- 14) Estratto perizia in forma privacy;
- 15) Copia notifica alle parti;
- 16) Quadro sinottico in triplice copia dei singoli Lotti (da 1 a 7).

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 35 pagine e dagli allegati sopra riportati.

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 15 Maggio 2019

Il C.T.U.
(Arch. Giampaolo CIMA)



Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare n. 53/2013 R.G.E.

Giudice Dott. Geraci Antonino

promossa da

contro

*



ALLEGATO 9)

“DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA”



Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



Planimetria coni visuali

AREA ESTERNA E PIANO TERRA (foglio 18 part. 289 sub. 5-6-7-8-9)



Foto 1



Foto 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



Foto 3



Foto 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



Foto 5 (sub. 7)



Foto 6 (sub. 7)



Foto 7 (sub. 7)



Foto 8 (sub. 7)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



Foto 9 (sub. 8)



Foto 10 (sub. 9)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



Foto 11 (sub. 5)



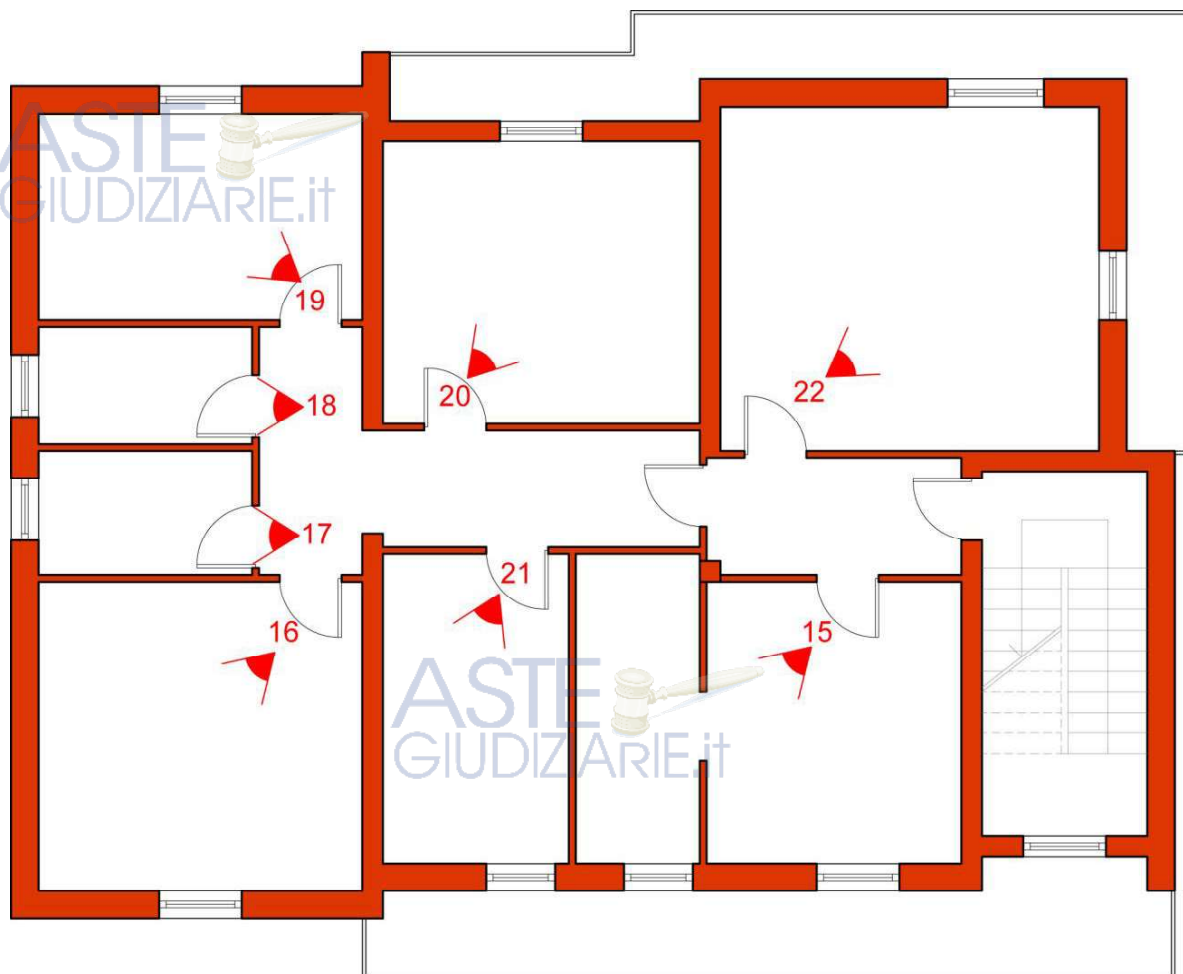
Foto 12 (sub. 5)



Foto 13 (sub. 6)



Foto 14 (sub. 6)



Planimetria con i visuali
PIANO PRIMO (foglio 18 part. 289 sub. 4)



Foto 15 (sub. 4)

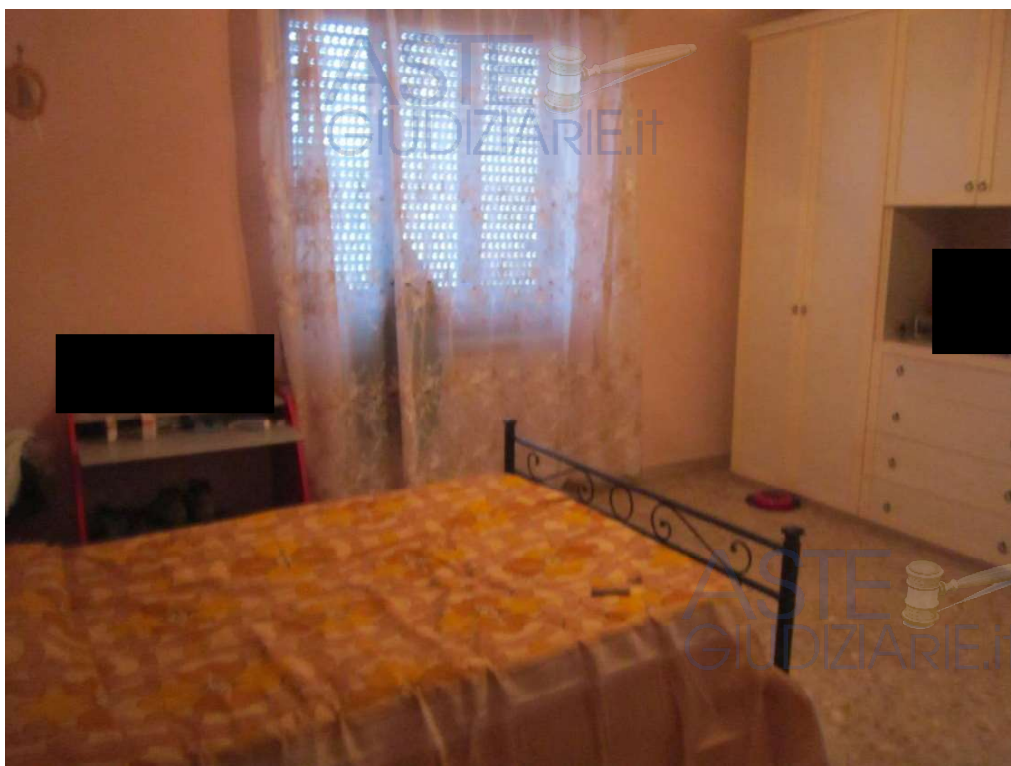


Foto 16 (sub. 4)

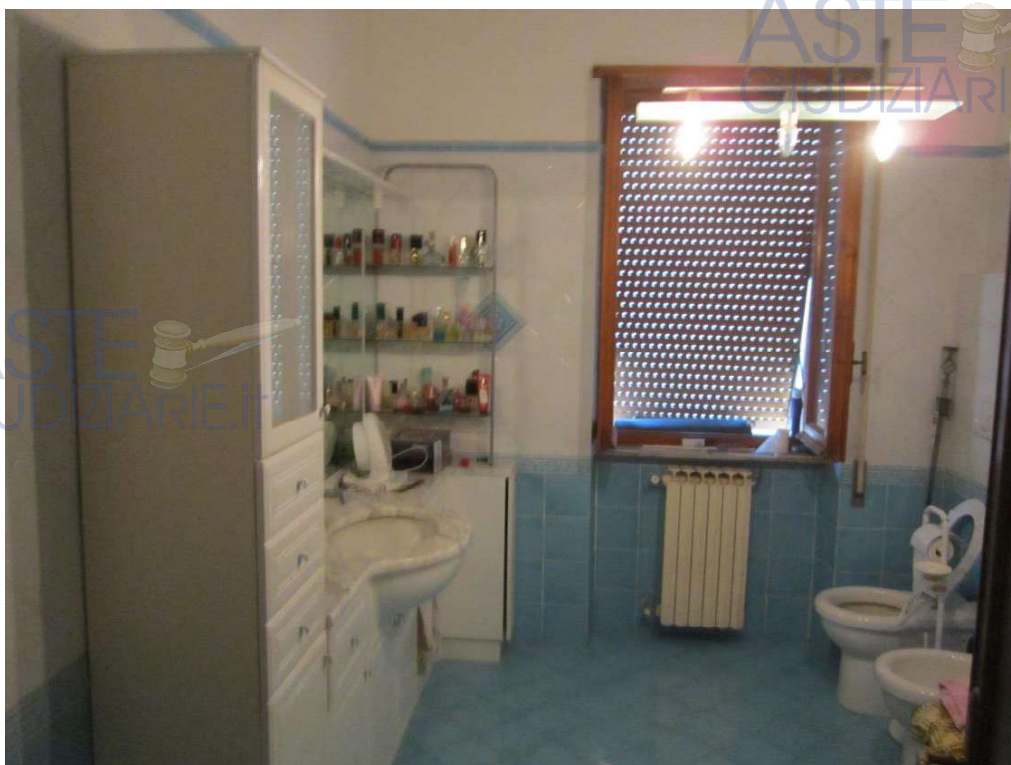


Foto 17 (sub. 4)



Foto 18 (sub. 4)



Foto 19 (sub. 4)



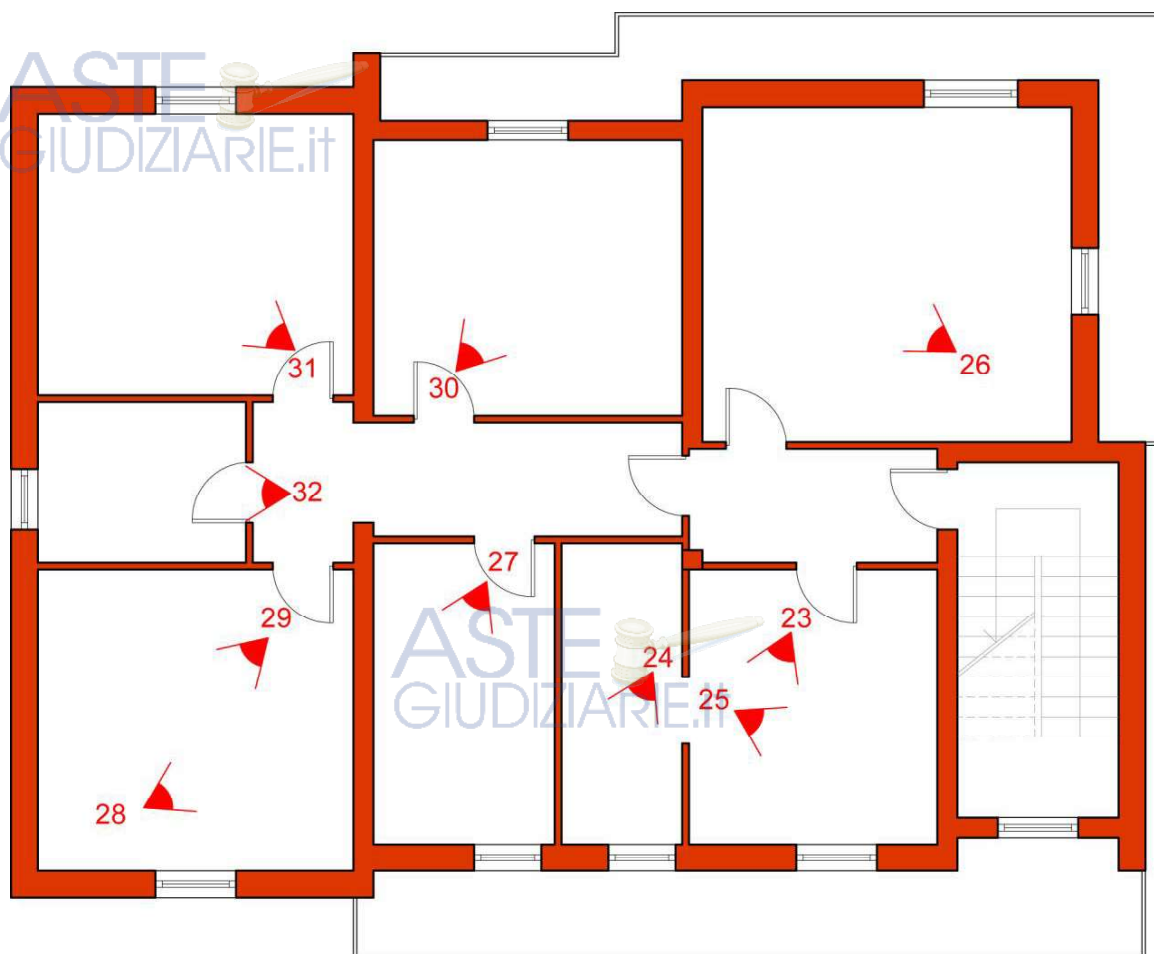
Foto 20 (sub. 4)



Foto 21 (sub. 4)



Foto 22 (sub. 4)



Planimetria con i visuali
PIANO SECONDO (foglio 18 part. 289 sub. 10)

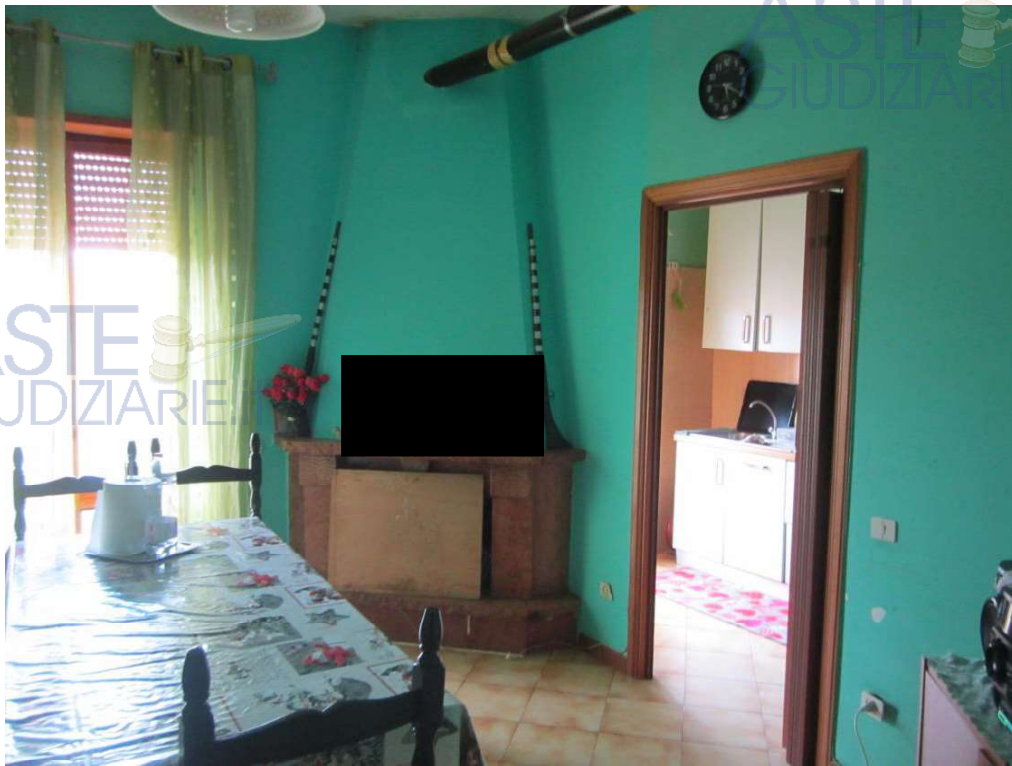


Foto 23 (sub. 10)



Foto 24 (sub. 10)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

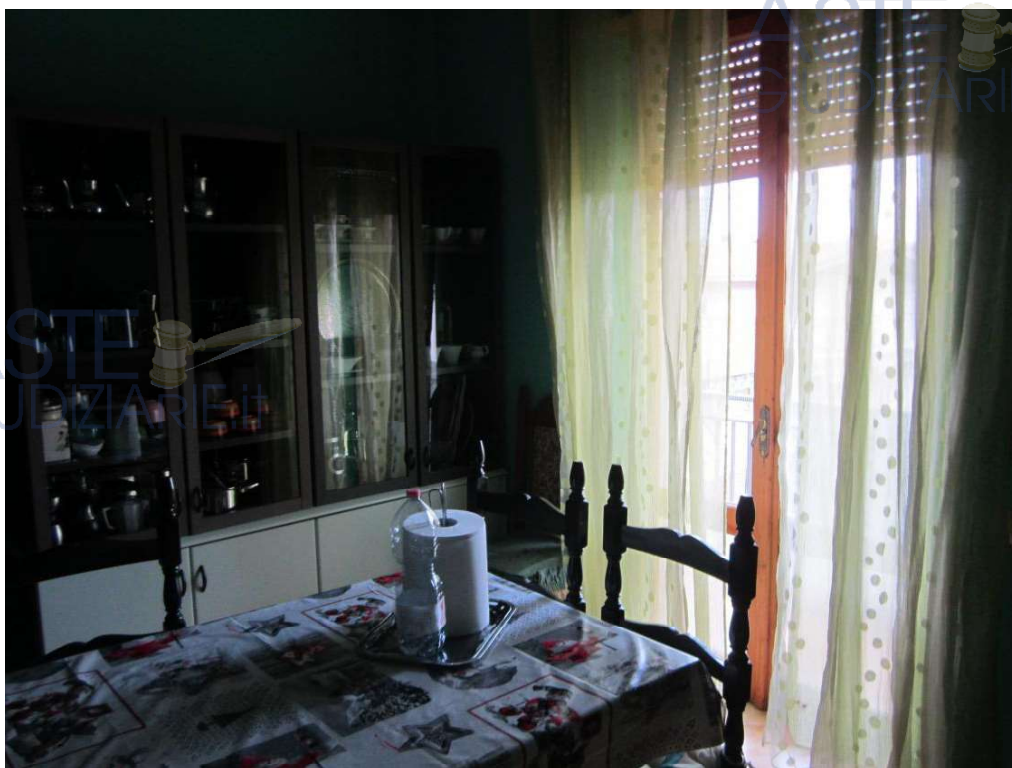


Foto 25 (sub. 10)

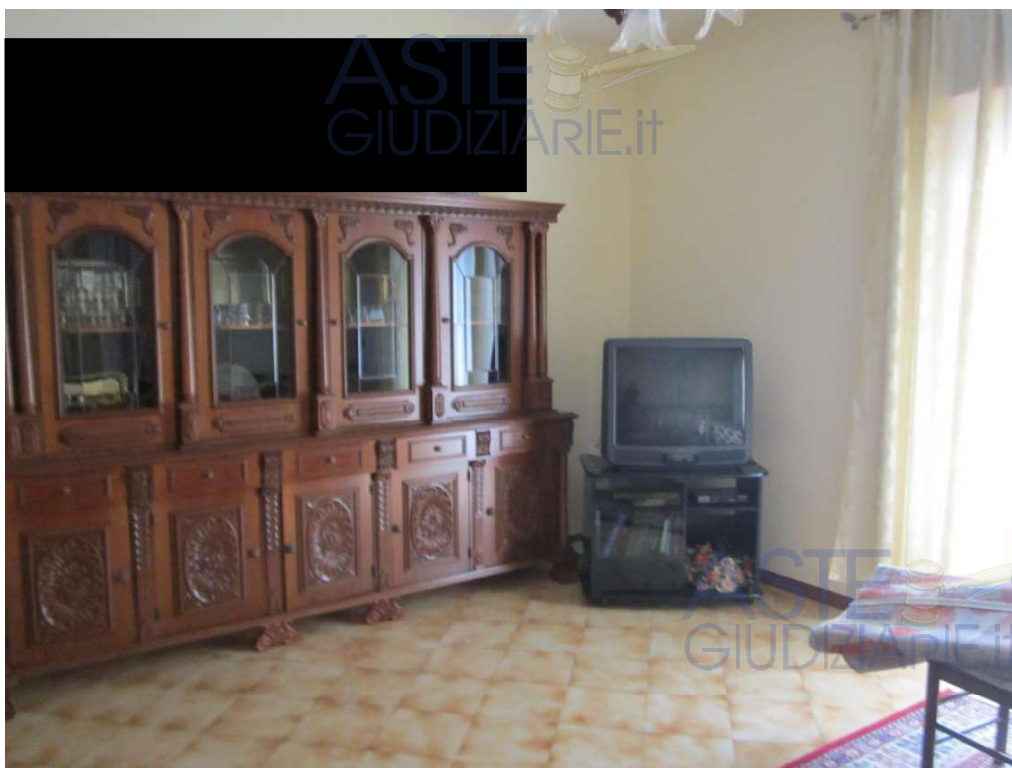


Foto 26 (sub. 10)

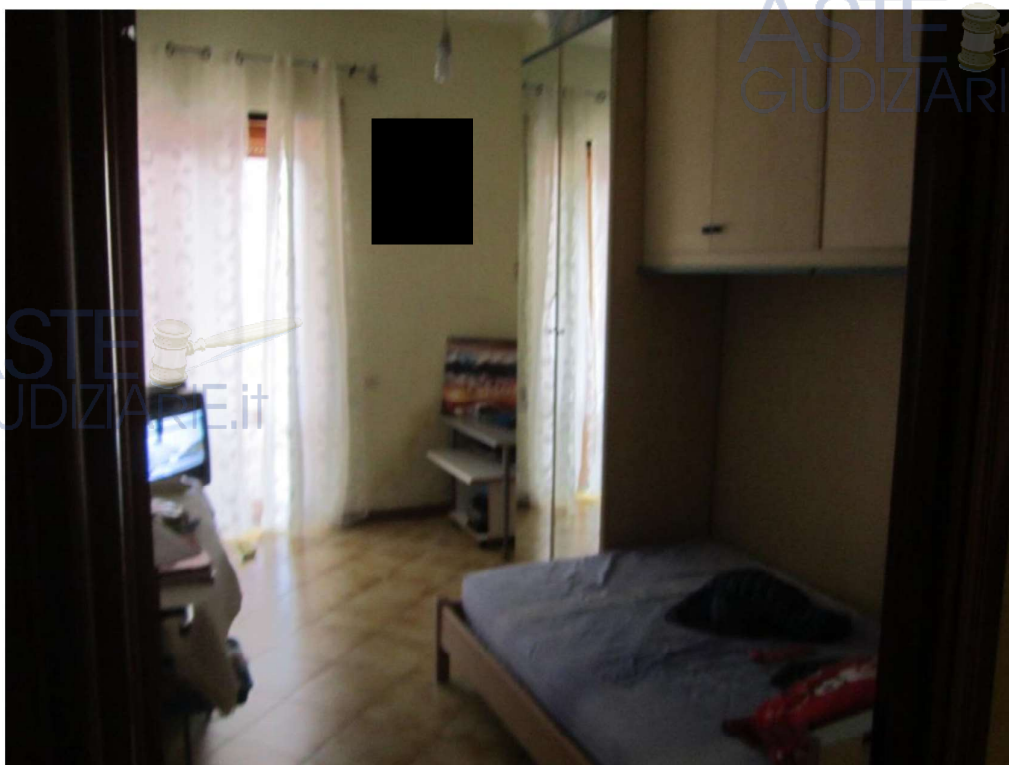


Foto 27 (sub. 10)



Foto 28 (sub. 10)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

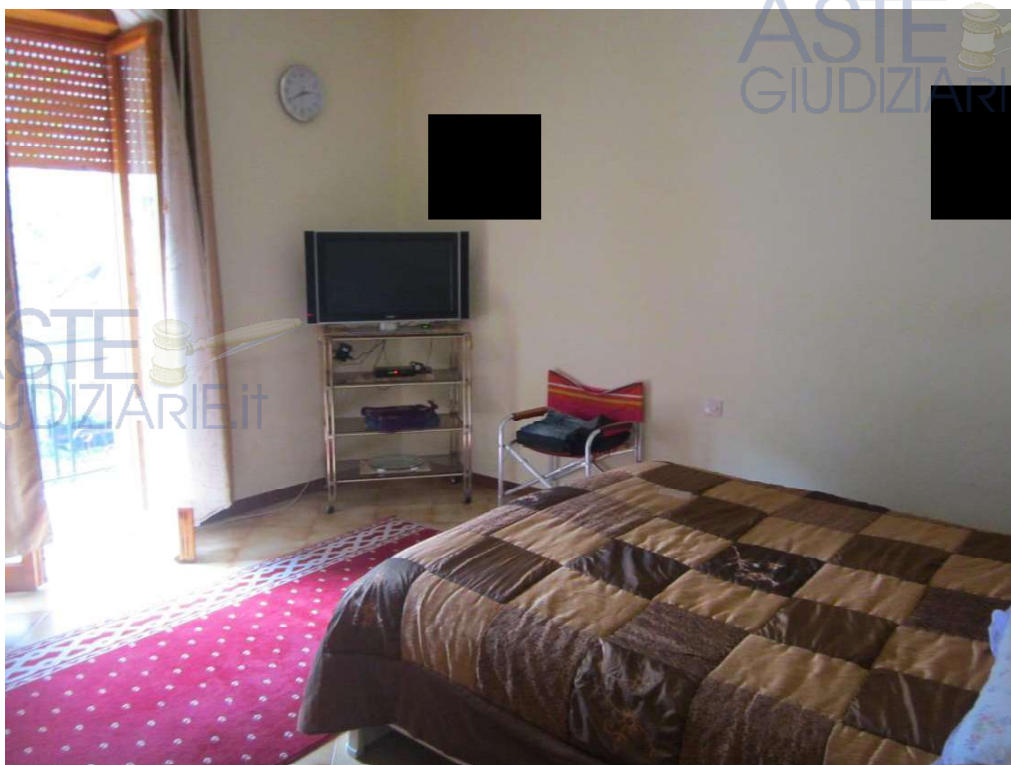


Foto 29 (sub. 10)



Foto 30 (sub. 10)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

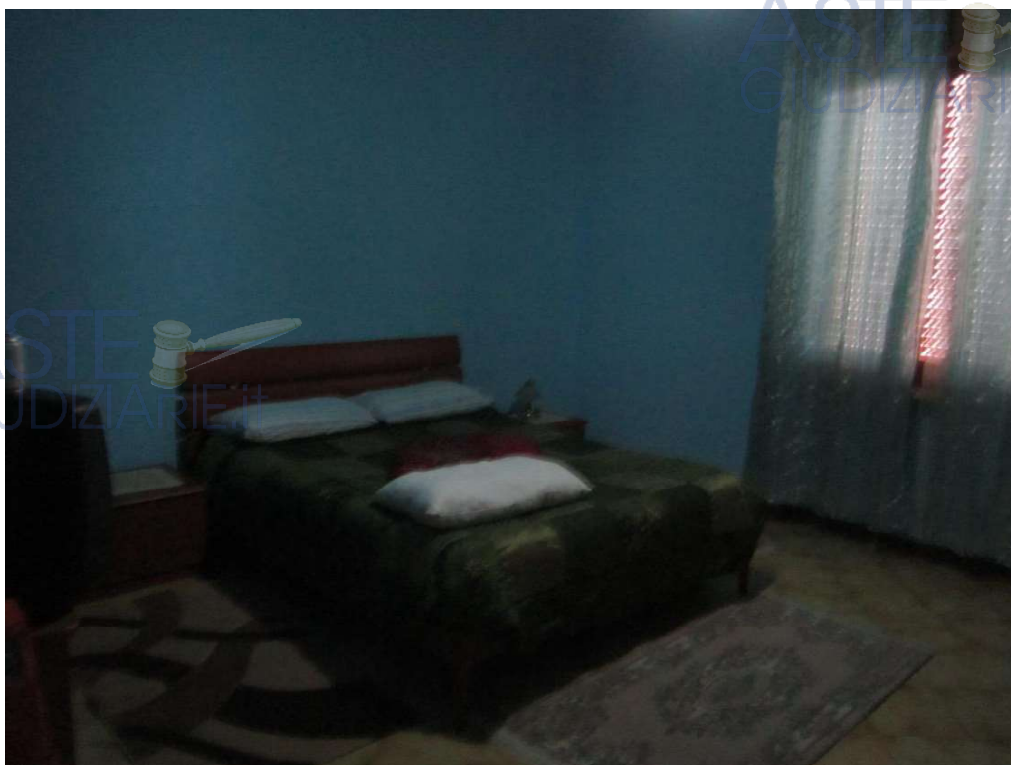


Foto 31 (sub. 10)

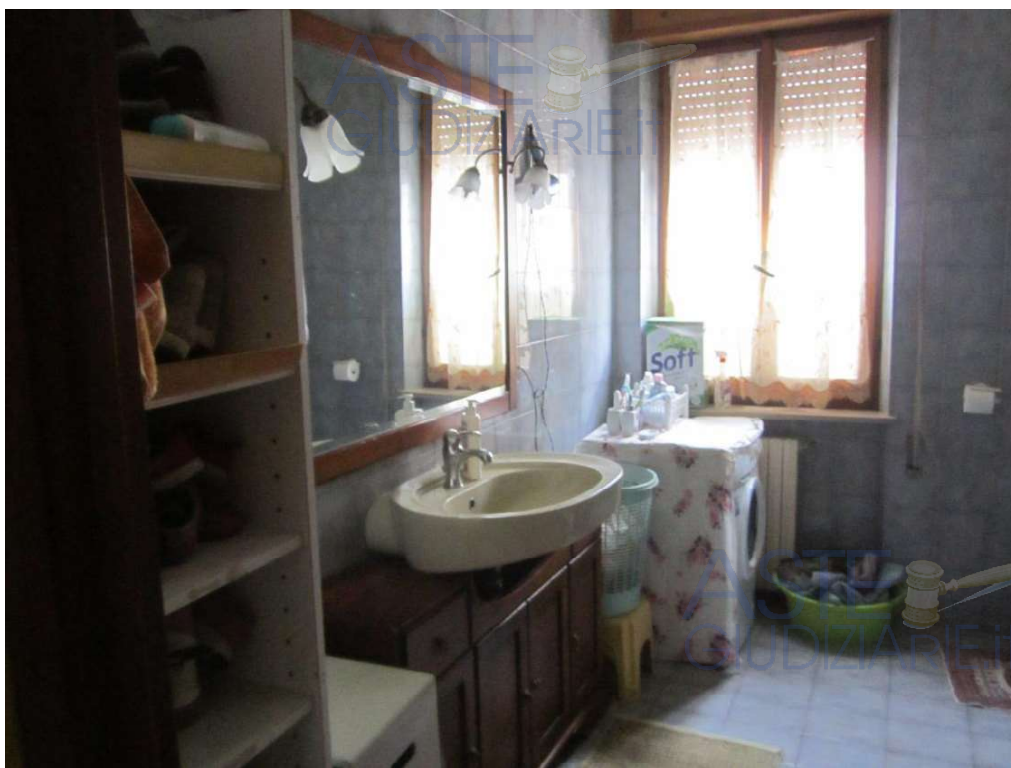


Foto 32 (sub. 10)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it