

**TRIBUNALE DI VITERBO
PROVINCIA DI VITERBO**



REGISTRO GENERALE ESECUZIONE



Procedura promossa da:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro:
Coniugi **xxxx e xxxx**

R. G. E. 89/2019



Il Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonino Geraci

**ELABORATO PERITALE DEFINITIVA
UDIENZA 26 MARZO 2020**



Esperto stimatore - tecnico incaricato: ingegner Beatrice Tozzi

Iscritta all'ordine degli Ingegneri di Viterbo al n° 974

Iscritta al Tribunale di Viterbo al n°183

CF: TZZBRC80H60M082M

con studio in Fabrica di Roma, via Ligabue 25

Cell. 3287307480

Email: ingbeatricetozzi@gmail.com

Pec: beatrice.tozzi@ingpec.eu



PREMESSA

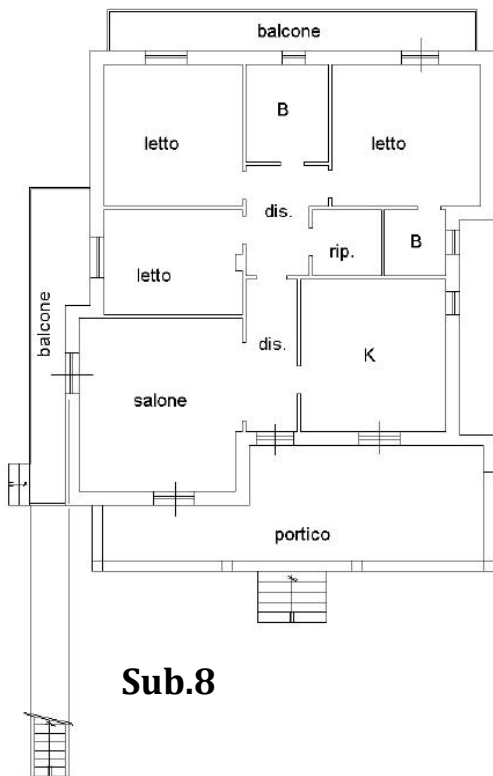
A seguito del reperimento della pratica edilizia, del certificato destinazione urbanistica e degli usi civici presso l'ufficio tecnico del Comune di Sutri i quesiti nn°7-9-12-13-14-15-16 sono stati completati e risultano pertanto aggiornati.

Come da incarico del G.E., notificatomi in data 21/08/2019 (**All.1** *notifica incarico*), io sottoscritta Ing. Beatrice Tozzi, esperta stimatrice nominata per l'esecuzione in epigrafe, mi sono presentata in Tribunale il 12/09/2019 per l'accettazione dell'incarico e dei quesiti di rito indicati a margine dei capoversi seguenti.

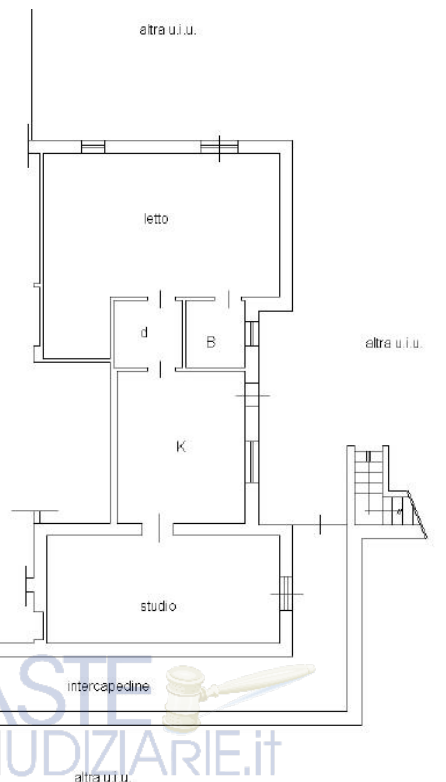
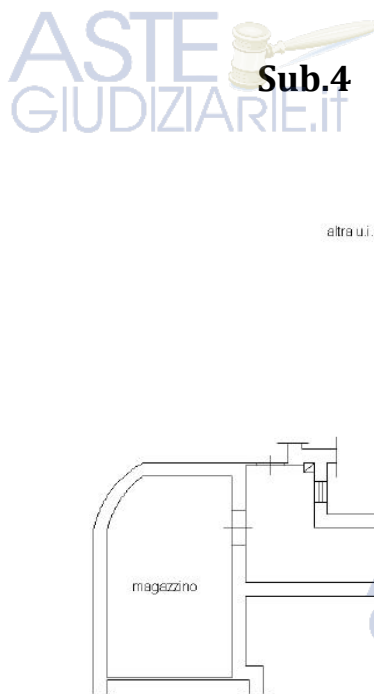
Le operazioni per il reperimento dell'esecutato sono state svolte dal Custode Giudiziario nominato dott. Avv. Stefano M. Falcioni, il quale riuscì a predisporre il sopralluogo il giorno 10/10/2019 (**All.2** *verbale di accesso*).

A tale data, la sottoscritta con la presenza del Custode Giudiziario avv. Falcioni e della sig.ra xxx (debitrice esecutata) ha potuto eseguire il sopralluogo nell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, sito nel Comune di Sutri (VT) in Località Piano Porciano

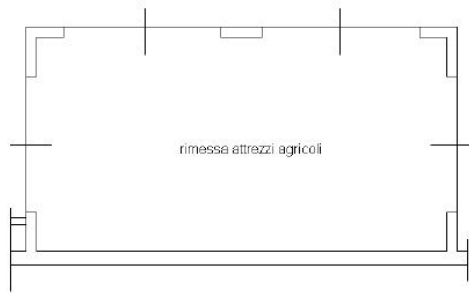
Planimetrie dei beni:



Pianta Piano Terra
accatastato A/2 - 154mq comprese
aree coperte (abitazione tipo civile)



Pianta Piano Sottostrada
accatastato A/2 - 104mq
(abitazione tipo civile)



Sub.9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Piano Sottostrada
accatastato C/6 di 88mq
(autorimessa)

QUESITO N. 1

- 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;**

Esaminando la documentazione, risulta esser stata depositata nel fascicolo d'ufficio la Certificazione Notarile (**All.6 certificazione notarile**) con cui vengono descritti i beni comprendendo i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, che si riscontra completa eccetto per il **punto A.** "Risultanze delle visure catastali", dove il numero di protocollo indicato per la variazione catastale avvenuta il 15/02/2006 non è VT0017161 (*variazione della destinazione da magazzino-abitazione*) ma VT0017171 con causale : *frazionamento per trasferimento di diritti – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione, come desumibile dalla visura catastale storica del bene effettuata.*

QUESITO N. 2

- 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono costituiti:

- Piano terra, appartamento di tipo civile nel Comune di Sutri (VT) Loc. Piano

Porciano censito in catasto fabbricati al foglio 21 particella 233 sub. 4, Cat. A/2;

- Piano sottostrada, appartamento di tipo civile nel Comune di Sutri (VT) Loc. Piano Porciano censito in catasto fabbricati al foglio 21 particella 233 sub. 8, Cat. A/2;
- Piano sottostrada, autorimessa nel Comune di Sutri (VT) Loc. Piano Porciano censito in catasto fabbricati al foglio 21 particella 233 sub. 9, Cat. C/6;

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi sono stati verificati effettuando l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate. Il sub. 6 (indicato nell'elaborato planimetrico), identificato come bene comune non censibile, anche se non esplicitamente indicato dell'atto di pignoramento è parte integrante dei fabbricati pignorati (sub.4/sub9/sub8) e individuato quale area a verde direttamente comunicante.

(All.3 visure storiche - All.4 planimetrie catastali)

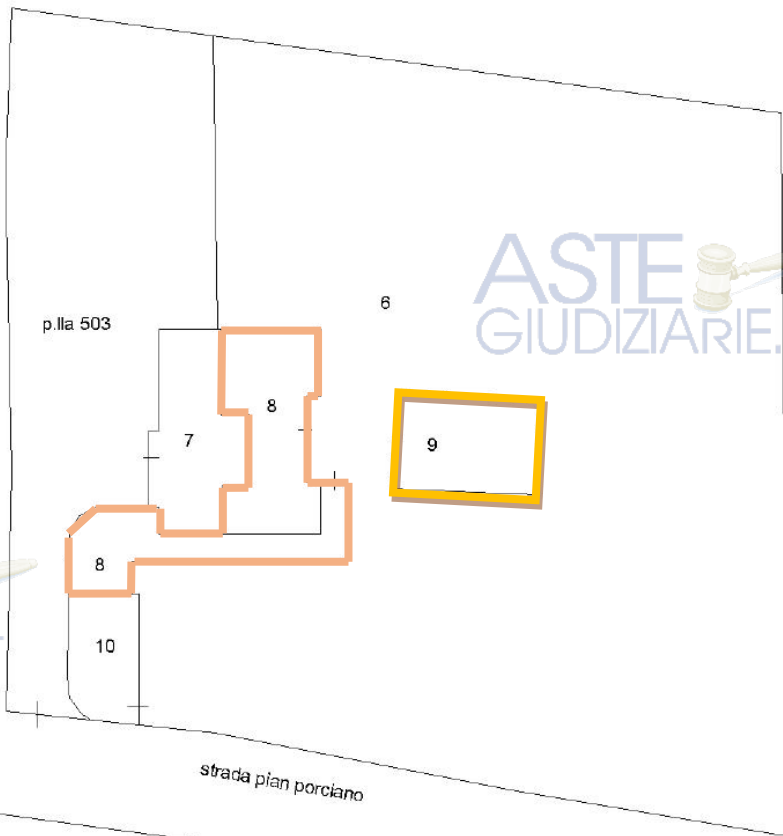
Catasto fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (euro)
21	233	8	A/2	3	7,5 vani	104	645,57
21	233	4	A/2	3	5 vani	154	968,36
21	233	9	C/6	1	76 mq	88	153,08

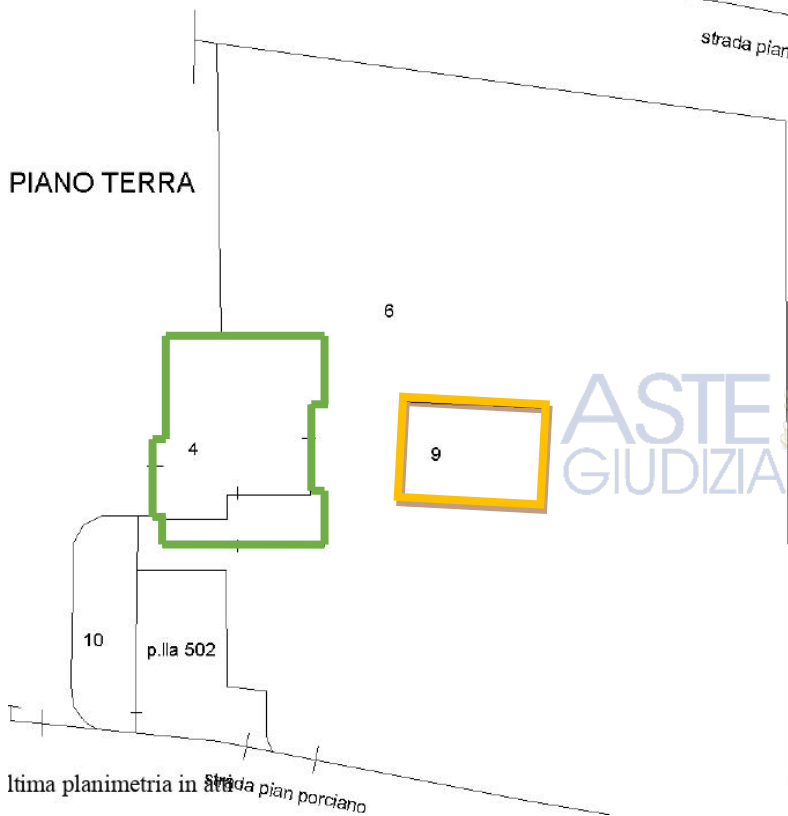
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

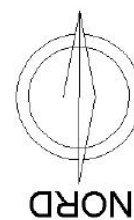
PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Elaborato planimetrico



QUESITO N. 3

- 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;

Si è provveduto al reperimento della documentazione ipotecaria aggiornata verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio della data di trascrizione del pignoramento, ricostruendo i passaggi di proprietà e verificando la provenienza oltre al periodo richiesto:

- **Cespite N.1**

Appartamento di tipo civile, con superficie di 104 mq, in catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 sub.8 (cat. A/2)

- **Cespite N.2**

Locale autorimessa, con superficie di 88 mq, in catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 sub.9 (cat. C/6)

- **Cespite N.3**

Appartamento di tipo civile, con superficie di 154 mq, in catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 sub.4 (cat. A/2)

PASSAGGI DI PROPRIETA' ANTECEDENTI LA TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO

(anno 2019-1999):

Premesso:

I cespiti NN.1.2.3 di cui alla presente procedura esecutiva, appartengono al debitore xxxx per la quota indivisa di 12/24 come bene personale e allo stesso, per quota di 6/24 in regime di comunione legale con xxxx alla quale, pertanto, si appartiene la restante quota indivisa di 6/24 di tali immobili;

Detti immobili sono pervenuti agli odieni debitori in forza dei seguenti titoli:

- 1) con atto di compravendita del 16/12/1991 Rep. 24692 ai rogito del Notaio Luigi De Santis di Capraola, trascritto il 08/12/1992 ai nn. 343/328 i coniugi xxxx (poi deceduta nel 1995) e xxxx (poi deceduto nel 1999) acquistarono, in regime di comunione dei beni, il fabbricato sito nel Comune di Sutri strada Vicinale Pian Porciano allora censito al Foglio 21 particella 233 e costituito da piano terra e piano sottostrada con terreno circostante (part. Ille 233/235/236); la vendita avveniva da potere di xxxx, xxxx,xxxx e xxxx;
- 2) in data 20/11/1995 è deceduta la suddetta xxxx, la cui relativa denuncia di Secessione (Den. N.52 Vol.989) venne presentata all'ufficio del Registro di Viterbo il 22/09/1998 e risulta trascritta il 22/05/2001 ai nn. 6334/4814 con precisazione che, la

successione della predetta veniva devoluta ai due figli xxxx (odierno debitore per la quota pari a 2/12 ciascuno di essi) e xxxx ed ai due nipoti xxxx e xxxx (per la quota pari a 1/12 ciascuno di essi) stante che, come si evince testualmente nel quadro "D" della predetta nota di trascrizione il figlio xxxx ed il coniuge xxxx: " *il figlio xxxx ha rinunciato all'eredità con atto registrato a Viterbo il 30/01/1996 al n.347, coniuge rinunciatario*".

Tra i beni relitti della citata de cuius vennero indicati in tale nota di trascrizione della Denuncia di Successione anche gli immobili siti nel Comune di Sutri e censiti al Foglio 21 particella 233 sub. 4 e particelle 233/235/236 di proprietà della de cuius per la quota indivisa di 6/12 ossia 1/2;

- 3) in data 07/12/**1999** è deceduto il suddetto xxxx la cui relativa successione si apriva, per legge nei confronti dei figli xxxx, xxxx e xxxx per la quota pari a 1/6 ciascuno stante che i diritti di proprietà del de cuius sugli immobili de quo (immobili siti in Sutri censiti al foglio 21 particelle 233/235/236) erano pari a 1/2 come risulta testualmente dalla nota di trascrizione della Denuncia di Successione dello stesso (Den. 57 Vol.1116) che venne presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 06/06/2000 e trascritta il 26/06/2003 ai nn. 10974/8607;
- 4) con successiva scrittura privata di divisione a stralcio del 09/12/**2002** Rep.13556 autenticata nelle firme dal Notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla trascritta il 18/12/2002 ai nn.18321/14418 veniva sciolta la comunione tra xxxx con gli altri coeredi xxxx, xxxx, xxxx e xxxx sugli immobili siti in Sutri, censiti al Foglio 21 particelle 233/235/236, e vennero assegnati:
- all'odierno debitore xxxxx per la quota di 12/24 (quale bene personale)
 - a xxxx per la quota pari a 3/24
 - a xxxx per la quota pari a 3/24
 - a xxxx per la quota pari a 6/24;
- } complessivi 12/24
- 5) con atto di compravendita del 09/05/**2003** Rep. 14384 ai rogiti del Notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla atto trascritto il 14/05/2003 ai nn. 8193/6538, i coniugi xxxx e xxxx acquistarono la quota pari ai complessivi 12/24 (in regime di comunione legale dei beni, ossia 6/24 ciascuno) degli immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particella 233 (fabbricati) e particelle 233/235/236 (terreni), da potere dei predetti xxxx xxxx e xxxx.

(**All.3** visure storiche - **All.6** certificato notarile - **All.7** atti anti ventennale)

QUESITO N. 4

- 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);

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, con esclusione delle formalità cancellate o non rinnovate:
(Ispezione Ipotecaria per soggetto):

Debitore eseguito: **xxxx**

c.f. : xxxxL682I

- Iscrizione contro del 14/05/**2003** – Registro Particolare 1106 Registro Generale 8196; Notaio Tedeschi Porceddu Federico Repertorio 14385 del 09/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, debitore eseguito per quota parte di 3/ 4, gravante su immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particelle 233 (fabbricato P.S.1- T.1 vani 5) e particelle 233 (Ente Urbano are15) / 235 – 236 (terreni)
Detta ipoteca risulta annotata:
in data 28/06/2012 ai nn.8791/938 di restrizione dei beni in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Massimiliano Pensato di Vetralla il 25/06/2012 Rep.1557 con esclusione, dalla citata ipoteca degli immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particelle graffate 233 sub. 10/502; particelle graffate 233 sub.7 / 503 e su immobile censito al Foglio 21 particelle 233 sub.6
- Iscrizione contro del 10/10/**2003** - Registro Particolare 2417 Registro Generale 17632; Notaio Tedeschi Porceddu Federico Repertorio 15148/6626 del 07/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, debitore eseguito per quota parte di 3/ 4, gravante su immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particelle 233 (fabbricato P.S.1- T.1 vani 5) e particelle 233 / 235 / 236 (terreni)
Detta ipoteca risulta annotata:
in data 28/06/2012 ai nn.8792/939 di restrizione dei beni in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Massimiliano Pensato di Vetralla il 25/06/2012 Rep.1557 con esclusione, dalla citata ipoteca degli immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particelle graffate 233 sub. 10/502; particelle graffate 233 sub.7 / 503 e su immobile censito al Foglio 21 particelle 233 sub.6;
- Iscrizione contro del 06/04/**2016** – Registro Particolare 622 Registro Generale 4779; Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD spa Rep.808/12516 del 05/04/2016, gravante su immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particelle 233 sub.8 / 233 sub.4 / 233 sub.9, oggetto della presente procedura esecutiva (per quota pari a 3/4)

- Iscrizione contro del 10/02/**2017** – Registro Particolare 265 Registro Generale 1882; Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa Rep.1415/12517 del 09/02/2017, gravante su immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particelle 233 sub.8 / 233 sub.4 / 233 sub.9, oggetto della presente procedura esecutiva (per quota pari a 3/4);
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 04/04/**2019** trascritto il 06/05/2019 ai nn. 6213/4794 in favore di Banca Monte Paschi di Siena spa con sede a Siena contro xxxx nato a xxxx il xxxx (per quota pari a 3/4).

Debitrice eseguita: **xxxx**

c.f. : xxxx3Z110A

- Iscrizione contro del 14/05/**2003** – Registro Particolare 1106 Registro Generale 8196; Notar Tedeschi Porceddu Federico Repertorio 14385 del 09/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, debitore eseguitato per quota parte di 1/ 4, gravante su immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particelle 233 (fabbricato P.S.1- T.1 vani 5) e particelle 233 (Ente Urbano are15) / 235 – 236 (terreni)
Detta ipoteca risulta annotata:
in data 28/06/2012 ai nn.8791/938 di restrizione dei beni in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Massimiliano Pensato di Vetralla il 25/06/2012 Rep.1557 con esclusione, dalla citata ipoteca degli immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particelle graffate 233 sub. 10/502; particelle graffate 233 sub.7 / 503 e su immobile censito al Foglio 21 particelle 233 sub.6
- Iscrizione contro del 10/10/**2003** - Registro Particolare 2417 Registro Generale 17632; Notaio Tedeschi Porceddu Federico Repertorio 15148/6626 del 07/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, debitore eseguitato per quota parte di 1/ 4, gravante su immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particelle 233 (fabbricato P.S.1- T.1 vani 5) e particelle 233 / 235 / 236 (terreni)
Detta ipoteca risulta annotata:
in data 28/06/2012 ai nn.8792/939 di restrizione dei beni in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Massimiliano Pensato di Vetralla il 25/06/2012 Rep.1557 con esclusione, dalla citata ipoteca degli immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particelle graffate 233 sub. 10/502; particelle graffate 233 sub.7 / 503 e su immobile censito al Foglio 21 particelle 233 sub.6;
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 04/04/**2019** trascritto il 06/05/2019 ai nn. 6213/4794 in favore di Banca Monte Paschi di Siena spa con sede a Siena contro xxxx nata xxxx il xxxxxx (per quota pari a 1/4).

(**All.8** ispezione ipotecaria immobiliare - **All.9** ispezione ipotecaria dati anagrafici)



QUESITO N. 5

- 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;

I beni sono correttamente riportati sulla mappa censuaria ed è stato reperito, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sutri il certificato di destinazione urbanistica del terreno. (**All.10** mappa catastale- **All.14** pratica edilizia-CDU)



QUESITO N. 6

- 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);

Debitore esecutato: **xxxx**

c.f. : xxxxL682I

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Sutri, il sig. xxxx Cod. Fis. xxxxL682I nato a xxxx il xxxx risulta residente nel Comune di Sutri in località Poggio del Tempio 4 , cap 01015 ed ha contratto matrimonio il 20 Giugno 1990 nel Comune di Castel Sant' Elia con la signora xxxx Cod. Fisc. xxxxZ110A nata xxxx il xxxx

ANNOTAZIONI MARGINALI

Con atto in data 09/03/2012 a rogito del notaio Massimiliano Pensato gli sposi xxxx e xxxx hanno scelto il regime della separazione dei beni (15/03/2012).

Debitrice eseguita: **xxxx**

c.f. : xxxxZ110A

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Nepi, la sig. ra xxxx Cod. Fis. xxxxZ110A nata a xxxx il xxxx risulta residente nel Comune di Nepi in via Aldo Moro 35 , cap 01036 ed ha contratto matrimonio il 20 Giugno 1990 nel Comune di Castel Sant Elia con il sig. xxxx Cod. Fisc. xxxxL682I nato xxxx il xxxx

ANNOTAZIONI MARGINALI

Con atto in data 09/03/2012 a rogito del notaio Massimiliano Pensato gli sposi xxxx e xxxx hanno scelto il regime della separazione dei beni (15/03/2012).

(**All.11** certificato residenza- certificato matrimoniale- certificato stato libero).

QUESITO N. 7

7) **descrive, 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;

• **Cespite N.1**

Appartamento di tipo civile, sito nel Comune di Sutri (VT) località Poggio del Tempio n.a P.S1. In catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 sub.8 (cat. A/2) vani 5, superficie catastale 104 mq, rendita € 645,57;

• **Cespite N.2**

Locale autorimessa, sito nel Comune di Sutri (VT) località Poggio del Tempio n.a P.S1. In catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 sub.9 (cat. C/6), superficie catastale 88 mq, rendita € 153,08;

• **Cespite N.3**

Appartamento di tipo civile, sito nel Comune di Sutri (VT) località Poggio del Tempio n.a P.T. In catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 sub.4 (cat. A/2), superficie catastale 143 mq (escluse aree scoperte), rendita € 968,36;

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in area extraurbana nel Comune di Sutri(VT), a circa in "linea d'aria" 1800 mt dalla SR2. L'accesso ai beni pignorati avviene uscendo dalla SR2, si percorre via dei Creti per poi arrivare nella località Pian Porciano, strade strette asfaltate ma prive di illuminazione pubblica.



L'intero immobile nasce come villa unifamiliare ad uso residenziale, completamente recintata, di due piani fuori terra e un piano sottostrada, autorimessa e terreno di pertinenza (sub.6 bene comune non censibile). Negli anni sono avvenuti degli interventi edilizi/catastali e la cessione di porzione dell'immobile che hanno portato a un frazionamento di quest'ultimo.

La struttura verticale è costituita da blocchetti di tufo di dimensioni standard, solai e piani inclinati in latero-cemento. Le pareti esterne sono rivestite con mattoni di laterizio posti a cortina mentre all'interno gli ambienti risultano tinteggiati.

- Al piano Terra, abbiamo l'immobile di circa 154 mq di superficie catastale (**sub.4**), dal quale si accede dal fronte Nord, salendo una piccola rampa di scale per poi entrare nel portico di circa 30 mq, chiuso con infissi scorrevoli in alluminio. L'immobile è composto da cucina, salapranzo, tre camere da letto, due bagni e dove era previsto un ripostiglio è stata realizzata una scala elicoidale in ferro che collega il piano terra con il piano sottostrada mentre per il piano superiore l'accesso è chiuso (altra proprietà).

Esternamente, il piano terra, ha gli affacci su tutti e quattro i lati, è rivestito con mattoncini in laterizio, effetto piastrelle gialle; le aperture fatte con infissi in legno bianche e persiane in legno scuro; internamente, al piano terra, abbiamo pareti tinteggiate bianche, pavimento in gress, porte in legno e per gli impianti: si è rilevato rispettivamente una fossa imhoff presente nel terreno e l'adduzione idrica avviene mediante un pozzo artesiano, in comunione con i vicini di casa (proprietario piano primo e il proprietario piano sottostrada), oltre riscaldamento con termocamino e boiler, bombola a gas per la cucina e un unico impianto elettrico che serve i soli beni pignorati.

- Al piano Sottostrada, abbiamo l'immobile di circa 104 mq di superficie catastale (**sub.8**), dal quale si accede dall'interno con la scala in ferro o esternamente dal piano stradale a scendere verso il prospetto Ovest.

Questo immobile è stato oggetto di frazionamento e quindi solo due lati sono finestrati (prospetto Sud e prospetto Ovest).

E' costituito da una cucina, un bagno, studio, due camere da letto divise con tramezzo in cartongesso (non conferme alla planimetria catastale) e il disimpegno utilizzato per il passaggio della scala dal piano superiore. E' stata realizzata un'intercapedine che arriva ad un magazzino interrato di complessivamente circa 98 mq di sup.lorda compresa l'intercapedine. Gli infissi e gli impianti sono come quelli del piano terra in quanto ora unica proprietà.

- A servizio, sempre al piano Sottostrada si trova il magazzino/autorimessa (**sub.9**) di circa 88 mq di superficie utile. Struttura in tufo, solaio in profilati in ferro e tevelloni, cordoli in cemento armato e copertura piana (senza pavimetazione) con altezza interna di 2,40 mt.

Nel complesso l'intero immobile risulta in buono stato di conservazione.

(**All.12** documentazione fotografica)

QUESTITO N. 8

- 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;

L'atto di pignoramento **identifica correttamente** i beni oggetto di stima descrivendo dettagliatamente la consistenza dell'appartamento di civile abitazione al piano terra, l'appartamento di civile abitazione al piano sottostrada e il locale autorimessa come riportati nell'elaborato planimetrico.

- **Cespite N.1**
Appartamento di tipo civile, sito nel Comune di Sutri (VT) località Poggio del Tempio n.a P.S1. In Catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 **sub.8** (cat. A/2) vani 5, superficie lorda 95 mq (98 mq di accessori indiretti), rendita € 645,57;
- **Cespite N.2**
Locale autorimessa, sito nel Comune di Sutri (VT) località Poggio del Tempio n.a P.S1. In Catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 **sub.9** (cat. C/6), superficie lorda 88 mq, rendita € 153,08;
- **Cespite N.3**
Appartamento di tipo civile, sito nel Comune di Sutri (VT) località Poggio del Tempio n.a P.T. In Catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 **sub.4** (cat. A/2), superficie lorda 135 mq (24 mq aree scoperte e 34 mq di portico), rendita € 968,36;

(**All.13** atto di pignoramento)

QUESITO N. 9

- 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 luogo, 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;

Si fa presente che gli immobili eseguiti sono individuati nell'atto di provenienza del 09/03/2003 rep.14384 come un'unica abitazione costituita: piano terra da quattro camere, cucina, due bagni, ingresso, portico e due balconi; piano primo locali soffitte, ripostiglio e bagno; piano sottostrada quattro camere, due bagni, dispensa, lavanderia, autorimessa e locale magazzino con area di pertinenza della superficie catastale complessiva di mq 4.554.

Detto immobile risulta riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 21,

- particella 233, Località Poggio del Tempio, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, vani 15, R.C. euro 2.440,26;

Nel Catasto Terreni al foglio 21, come segue:

-particella 233, a. 15.00, ente urbano senza redditi;

-particella 235, a. 15.00, seminativo, classe 4, R.D. 5,81, R.A. euro 3,10;

-particella 236, a. 15.54, seminativo, classe 3, R.D. euro 6,02, R.A. euro 3,21.

In occasione dell'accesso ai beni oggetto di stima si evince uno stato di fatto non completamente conforme alle planimetrie catastali:

LOTTO 1

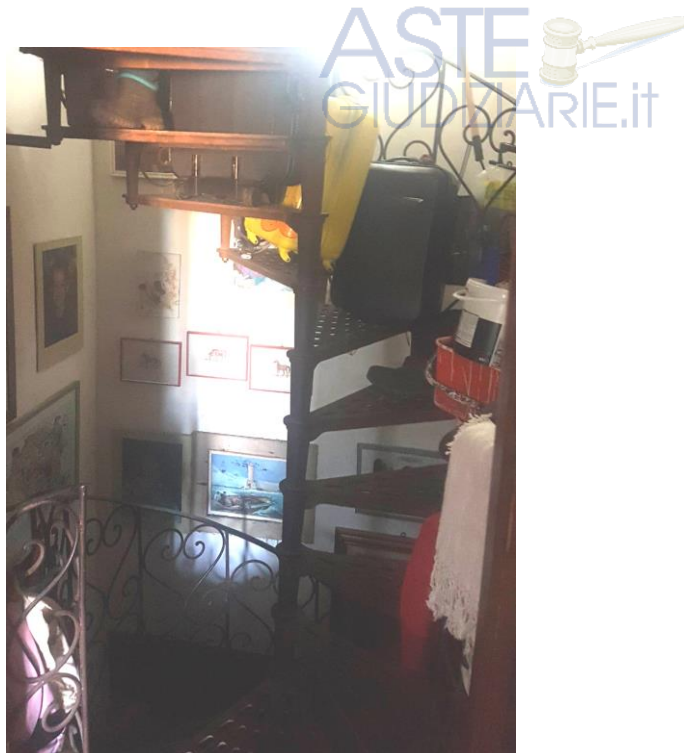
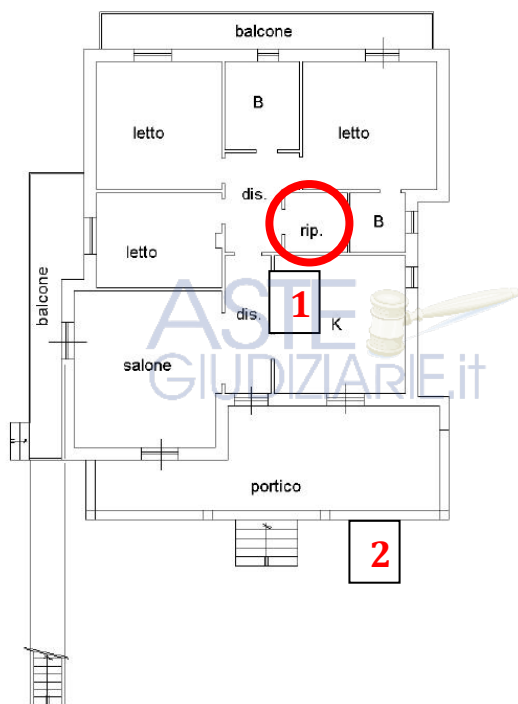
Foglio 21 particella 233 **sub.4**

Al piano terra, troviamo un immobile ad uso residenziale, di circa 209 mq comprensivo del portico; dal confronto con planimetria catastale (VT0017171 del 15/02/2006) nel locale ripostiglio si rileva una scala elicoidale in ferro che collega il piano terra al piano sottostrada e si interrompe sotto il solaio del piano primo mentre il portico risulta completamente chiuso da infissi scorrevoli in alluminio. Non sono stati trovati ulteriori difformità rispetto alla planimetria catastale ne rispetto al progetto edilizio presentato

n.126/2012.

Si vuole precisare che questo Lotto non è stato oggetto di condono.

Si allega alla presente la pianta del piano terra del fabbricato relativo allo stato legittimato come riportato nella planimetria catastale originaria, avendo poi indicato in rosso le opere in difformità riscontrate coerentemente con lo stato attuale.



1. Scala non indicata nella planimetria catastale
2. Portico chiuso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2:

Foglio 21 particella 233 **sub.8**

Foglio 21 particella 233 **sub.9**

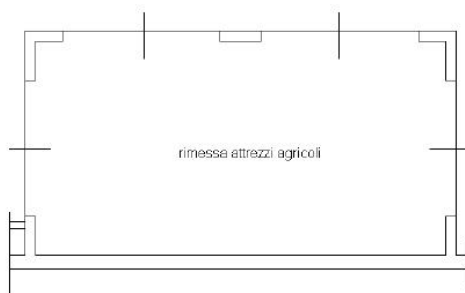
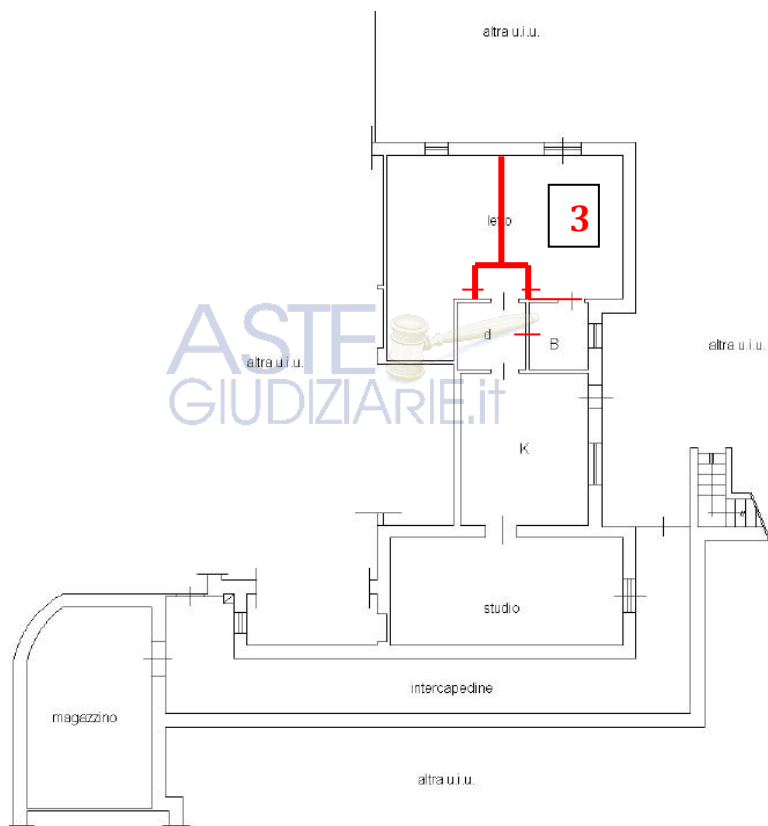
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel piano sottostada vi è un appartamento sempre ad uso residenziale di circa 95 mq (accessori indiretti) che rispetto alla planimetria catastale prot.VT0034626 del 12/03/2012, varia per la realizzazione di tramezzature interne che hanno portato alla realizzazione di due camere da letto con disimpegno, mentre l'apertura del bagno

risulta spostata. Per quanto riguarda invece l'autorimessa la volumetria è conforme. Si allega alla presente la pianta del piano sottostrada del fabbricato relativo allo stato legittimato come riportato nella planimetria catastale originaria, avendo poi indicato in rosso le opere in difformità riscontrate coerentemente con lo stato attuale. Entrambi i sub. sono stati oggetto di condono.



3. Diversa distribuzione interna



Foglio 21 particella 233 **sub.8**



Foglio 21 particella 233 **sub.9**

(All.4 planimetria catastale)

QUESITO N. 10

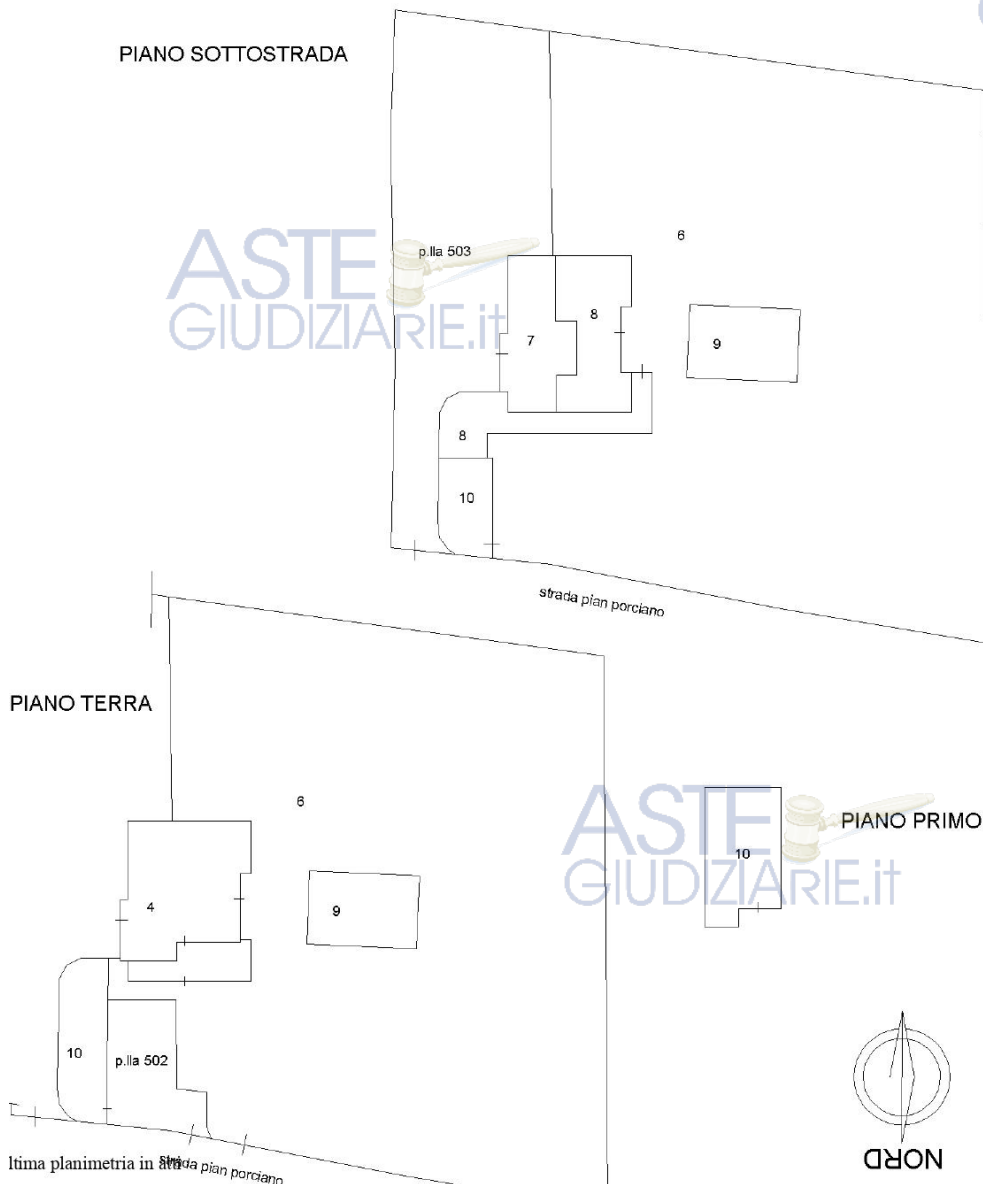


- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **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;

In adiacenza ai beni pignorati risulta una porzione non alienabile o comunque non pignorabile cioè il terreno circostante (subalterno 6).

Essendo un bene comune non censibile non ha titolarità, ma si può frazionare catastalmente in previsione della vendita definita da n.2 LOTTI, in quanto le dimensioni permetterebbero due entrate separate per i beni pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO N. 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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;

Dalla documentazione in atti e dagli accertamenti catastali si evince che i dati catastali

dei **cespiti NN.1-2** (appartamento censito al Foglio 21 part.IIa 233 sub. 8 e autorimessa al Foglio 21 part.IIa 233 sub.9) sono derivati entrambi dalla soppressione degli immobili censiti al Foglio 21 particelle 233 sub.1 – 233 sub.2 – 233 sub.3 – 233 sub. 5

Giusta Denuncia di **Variazione del 12/03/2012 Prot. VT0034626** per *ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento e fusione.*

Le predette originali particelle 233 sub.1 – 233 sub.2 – 233 sub.3 – 233 sub. 5 insieme al dato catastale del **cespite N.3** (Foglio 21 particella 233 sub.4) sono tutte derivate dalla soppressione dell'immobile originariamente censito al Foglio 21 particella 233 (cat. A/7 vani 14) giusta **Variazione del 15/02/2006 Prot. VT0017171** con causale : *frazionamento per trasferimento di diritti – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione.*

(**All.3** visure storiche)

QUESITO N. 12

- 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 ;

Come descritto in dettaglio al quesito n° 9 , sono state rilevate delle difformità con lo stato di fatto che necessitano di un aggiornamento della planimetria catastale per il **sub.8** che non può essere perfezionata perchè necessita di un titolo edilizio.

QUESITO N. 13

- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I beni pignorati ricadono nel vigente P.R.G. del Comune di Sutri (VT) approvato con delibera del G.R. n.2596 del 03.05.1983;

Il terreno sito in agro di Sutri, distinto al NTC al foglio n.21 part.Ia 233 è destinato dal PRG in zona E3 – agricola archeologica paesistica.

La destinazione d'uso dei beni pignorati è abitativa eccetto per il sub.9 autorimessa.

Tutto è meglio dettagliato nel Certificato di destinazione Urbanistica

(**All.14** C.D.U)

QUESITO N. 14

- 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;

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, l'immobile nasce con Licenza Edilizia n°758/77 e successivamente per sanare alcune difformità vengono presentate delle domande di condono che il Comune di Sutri a poi concesso per:

- Realizzazione di una tettoia (**sub.9**), in data 03/05/2012 con protocollo 3007;
- Frazionamento di un unità immobiliare in due (**sub.8**), in data 03/05/2012 con protocollo 12292/CE04.

Si segnala che, al piano terra (**sub.4**) sono stati rilevati un portico esterno chiuso con vetrate ed una scala in ferro di comunicazione interna all'abitazione risultati difformi al progetto assentito: dopo un confronto con l'Ufficio Tecnico comunale si prefigura la rimozione di tali elementi costruttivi per il ripristino dello stato dei luoghi, non essendo possibile una sanatoria a riguardo; mentre al piano seminterrato (**sub.8**) sono state realizzate delle tramezzature che dovranno essere sanate attraverso una SCIA in sanatoria; l'interventi presenti hanno un costo stimato riportato nella disamina del quesito n.25.

I beni in oggetto sono privi di agibilità.

QUESITO N. 15

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, si è accertato che tale fabbricato è stato edificato in difformità alla Licenza Edilizia n°758/77 e per sanare tali difformità sono state presentate, nel corso degli anni le

seguenti domande di condono edilizio:

- Domanda di Condono Edilizio presentata ai sensi della legge n°47/1985 in data 30/09/1986 al protocollo n° 4942;
- Domanda di Condono Edilizio presentata ai sensi della legge n°724/1994 in data 27/02/1995 al protocollo n° 1388;
- Domanda di Condono Edilizio presentata ai sensi della legge n°269/2003 in data 31/05/2004 al protocollo n° 5566 ed in data 06/12/2004 al protocollo n° 12292.

(**All.14** Pratica Edilizia)

QUESITO N. 16

- 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;

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da livello o interessati da usi civici di alcuna natura come si evince dal C.D.U. acquisito presso l'ufficio tecnico del Comune di Sutri.

(**All.14** Pratica Edilizia)

QUESITO N. 17

- 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;

L'intero immobile, risulta confinante da un lato al piano sottotrada con analoga unità immobiliare di altra proprietà ed al piano primo con una seconda proprietà; non è

20

costituito alcun condominio ma ci sono delle spese di gestione riguardanti l'approvvigionamento dell'acqua (tramite il pozzo) e una fossa imhoff per gli scarichi.

L'area verde (sub.6 bene comune non censibile) è a cura degli esecutari.

QUESITO N. 18



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;

Data la conformazione dell'area, la collocazione del fabbricato e la parziale continuità degli immobili la scrivente ritiene che sia possibile vendere i beni pignorati in **2 LOTTI**

I beni oggetto di pignoramento risultano pertanto così suddivisi:

LOTTO 1:

- Appartamento di tipo civile, sito nel Comune di Sutri (VT) località Poggio del Tempio n.a P.T. In catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 **sub.4** (cat. A/2), superficie lorda 168 mq (escluse aree scoperte e portico).

LOTTO 2:

- Appartamento di tipo civile, sito nel Comune di Sutri (VT) località Poggio del Tempio n.a P.S1. In catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 **sub.8** (cat. A/2) vani 5, superficie lorda 95 mq (esclusa intercapedine e magazzino interrato);
- Locale autorimessa, sito nel Comune di Sutri (VT) località Poggio del Tempio n.a P.S1. In catasto Fabbricati censito al Foglio 21 particella 233 **sub.9** (cat. C/6), superficie catastale 88 mq.



QUESITO N. 19

- 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;

Le unità immobiliari sono pignorate nella loro interezza ma suddivise come specificato: xxxx (xxxxL682I) piena proprietà per 12/24 bene personale e piena proprietà per 6/24 in regime di comunione legale dei beni con xxxx.

xxxx (xxxxZ110A) piena proprietà per 6/24 in regime di comunione legale dei beni con xxxx.

QUESITO N. 20

- 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;

- Come appurato nel corso del sopralluogo avvenuto il 10 Ottobre 2019, l'immobile risulta **occupato dagli esecutati (All.2 verbale sopralluogo)**.
- Il titolo che legittima il possesso della totalità dei beni staggiti è l'atto di compravendita del 09/05/2003 Rep.14384 a rogito del Notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla atto trascritto il 14/05/2003 ai NN. 8193/6538, con cui i coniugi xxxx nato a xxxx il xxxx e xxxx nata xxxx il xxxx acquistarono la quota pari a complessivi 12/24 (in regime di comunione legale dei beni, ossia 6/24 ciascuno) degli immobili siti in Sutri censiti al Foglio 21 particella 233 (fabbricato) e particelle 233/ 235/ 236 (terreni), da potere di xxxx nata il xxxx, xxxx nato il xxxx, xxxx nato il xxxx.
(come già riportato in risposta al QUESITO n.3 **All.5** atto notarile compravendita).
- Da una ricerca fatta all'Agenzia delle Entrate, presso l'ufficio del Registro di Viterbo non sono presenti contratti di locazione a carico dei signori xxxx e xxxx

relativi sui beni oggetto di pignoramento (**All.15** contratto di locazione).

QUESITO N. 21

- 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;

Come indicato, in risposta al QUESITO n.20, i beni oggetto di pignoramento sono occupati dal nucleo familiare degli esecutati per esigenze abitative primarie, quindi non si procede con la stima del valore di locazione dei beni pignorati.

QUESITO N. 22

- 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)

Gli esecutati xxx e xxx si sono sposati in data 20/06/1990 a Castel Sant'Elia ma risultano, dalla nota marginale dell'estratto di matrimonio in separazione dei beni dal 09/03/2012.

(**All.11** Certificato di matrimonio)

QUESITO N. 23

- 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;
- Sui beni pignorati, essendo situati in Zona 3 – Agricola Archeologica e paesistica- *è stabilito l'obbligo della conservazione dei volumi esistenti per i quali sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, tutto questo viene meglio descritto nel CDU (**All.14** Pratica Edilizia)*

- Risulta gravare sui beni il sub.6 definito come bene comune non censibile.
- Non è costituito alcun condominio ma ci sono delle spese di gestione riguardanti l'approvvigionamento dell'acqua (tramite il pozzo artesiano) e una fossa imhoff per gli scarichi.

QUESITO N. 24

- 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;

In merito alla determinazione del valore dei lotti, con il calcolo delle rispettive superfici e le relative correzioni di stima per vizi sugli stessi beni si rimanda a quanto in dettaglio riportato al QUESITO successivo.

QUESITO N. 25

- 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 c/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 ;

Per la stima degli immobili in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile ad un bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico, con riferimento rispettivamente a valutazioni di mercato, stato visivo degli immobili e valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, anche attraverso parametri di confronto tra immobili nella stessa zona di recente oggetto di compravendita.

Il parametro di riferimento è la superficie utile commerciale, desunta dalle planimetrie catastali confrontate con gli esiti del rilievo effettuato sul posto.

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione nell'area extraurbana del Comune di Sutri (VT) e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche:

VALORE DI MERCATO

Questo studio si basa sull'ipotesi di considerare l'immobile come una villa (di nuova costruzione in zona agricola interamente completata, a cui di seguito per causa di diversi vizi riscontrati, si applicano alcune decurtazioni) avente caratteristiche distintive simili a quella in oggetto da valutare adeguatamente in considerazione dello stato di fatto, desumendo così l'effettivo valore di stima da cui poi decurtare gli opportuni oneri di trasformazione per indicare infine il valore del bene da porre a base d'asta.

- Indagine di mercato contattando l'agenzia immobiliare IL DUOMO IMMOBILIARE S.A.S. di Chiacchiarelli Carlotta, sui beni situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di euro/mq **800**;
- Indagine effettuata sul portale delle ASTE GIUDIZIARIE per beni analoghi, per collocazione e/o tipologia, hanno portato a un valore di mercato di euro/mq **1.300,00**;
- Consultazione dei dati forniti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO costituiti da una raccolta sintetica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale; per il Comune di Sutri, in zona extraurbana/agricola, nel primo semestre 2019 l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato per le abitazioni civili: (**All.16 O.M.I**)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min	max	
Villa	normale	1000	1300	L
Autorimessa	economico	300	450	L

- BORSINO IMMOBILIARE della Camera di Commercio di Viterbo:
 - Valore medio immobile abitabile sub.4 (mq 143) euro/mq **517,00**
 - Valore medio immobile abitabile sub.8 (mq 104) euro/mq **473,00**Il Borsino immobiliare on line non dà indicazioni su altre tipologie edilizie in zona agricola.
(**All.17 Borsinoimmobiliare**)
- IMMOBILIARE.IT dove si è acquisito l'andamento del prezzo medio di mercato

per la vendita di una villa ad ottobre 2019 il valore di mercato è circa pari a euro/mq **1.145,00**
(**All.18** Immobiliare.it)

Dalle analisi riportate e dalla valutazione sia delle caratteristiche tipologiche come ubicazione ed esposizione che dello stato di conservazione generale degli immobili in oggetto, si è ritenuto congruo un **valore medio unitario pari a 900,00 euro/mq** per l'abitazione al piano terra e si considera una parziale riduzione per quella al piano seminterrato dando un valore pari a **800,00 euro/mq**; per l'autorimessa invece date le caratteristiche rilevate si ritiene opportuno una valutazione pari a **200,00 euro/mq**.



VALORE DI STIMA (lorda)

Dall'esame delle informazioni reperite, in considerazione dell'attuale andamento generale del mercato immobiliare si può pertanto determinare il valore di stima dei beni in oggetto come riportato in tabella:

Si fa presente che la superficie dei balconi viene calcolata con applicazione di un coefficiente pari al 30%, mentre per le aree rispettivamente del portico si valuta al 50%, per l'intercapedine al 10% e per il magazzino interrato con accesso indiretto al 25%.

LOTTO	Unità Immobiliare	Valore di mercato (€/mq)	Superficie (mq)	VALORE DI STIMA
LOTTO1	Fg.21 part.233 Sub.4	900,00	160	144.000,00
LOTTO2	Fg.21 part.233 Sub.8	800,00	112	89.600,00
	Fg.21 part.233 Sub.9	200,00	88	17.600,00

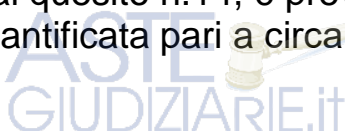


Oneri di trasformazione



LOTTO 1.

L'immobile individuato come **sub.4**, risulta conforme al progetto edilizio approvato, eccetto per la scala elicoidale interna che mette in comunione il piano terra e il piano seminterrato e per il portico chiuso con infissi : in entrambi i casi, come riportato in risposta al quesito n.14, è prevista la loro rimozione e smaltimento in discarica per una spesa quantificata pari a circa € 4.500,00 comprese spese tecniche.



importo da detrarre €4.500,00 oltre IVA

LOTTO 2.

Questo lotto composto dai beni individuati come **sub.8** e **sub.9**, non riscontra gravi interventi di ripristino eccetto per la realizzazione di tramezzature, senza titolo edilizio, che hanno portato da una a due camere da letto, ma che possono essere sanate presentando una SCIA in sanatoria, comportando una spesa di circa € 3.500,00 comprensiva dell'aggiornamento catastale oltre accessori di legge.

importo da detrarre € 3.500,00 oltre IVA



CONCLUSIONI

Dalla Stima di Mercato lorda degli immobili precedentemente valutata, essendo costituiti n.2 lotti di vendita, si dovranno aggiungere inoltre le spese per la ripartizione della totalità delle linee d'impianto elettrico, idrico e riscaldamento secondo la normativa vigente tra le due unità immobiliari, essendo tutt'ora unitarie come verificato. La necessaria spesa ipotizzata per il ripristino degli impianti al piano terra (**sub.4**) è di circa € 5.500,00, mentre per il piano seminterrato (**sub.8** e **sub.9**) risulta pari a circa € 3.500,00; il tutto pertanto da decurtare dal valore stimato per individuare il prezzo da porre a Base d'Asta.



LOTTO 1

- Superficie di calcolo fabbricato mq 160,00
Il più probabile valore di mercato €/mq 900,00

Valore lordo stimato totale € 144.000,00

Oneri di trasformazione € 10.000,00 da detrarre oltre oneri di legge

Valore netto compendio complessivo stimato euro **134.000,00**

PREZZO BASE D'ASTA € 134.000,00
(euro centotrentaquattromilaecinquecento/00)

LOTTO 2

- Superficie di calcolo abitazione mq 112,00
- Superficie di calcolo autorimessa mq 88,00

Il più probabile valore di mercato €/mq 900,00 per l'abitazione e di €/mq 200 per l'autorimessa

Valore lordo stimato totale € 107.200,00

Oneri di trasformazione € 7.000,00 da detrarre oltre oneri di legge

Valore netto compendio complessivo stimato euro **100.200,00**

PREZZO BASE D'ASTA € 100.000,00
(euro centomila/00)

QUESITO N. 26

- 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;

Le due unità immobiliari con annesso locale autorimessa trovandosi in zona agricola e facenti parte di un complesso bifamiliare, si prestano ad uso residenziale e ritengo possano avere globalmente una buona possibilità di collocamento sul mercato locale.



QUESITO N. 27

- 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;

Come già indicato in risposta al QUESITO n.20, da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate a Viterbo non esistono contratti di locazione, l'immobile risulta occupato dal nucleo familiare degli esecutati.



Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Viterbo li 20 FEB 2020

l'Esperto Stimatore
Ing. Beatrice Tozzi



ELENCO ALLEGATI:

1. Notifica dell'incarico
2. Verbale di accesso
3. Visure catastali storiche
4. Planimetrie catastali
5. Atto notarile di compravendita
6. Certificato notarile
7. Atti anti ventennali
8. Ispezione ipotecaria per immobile
9. Ispezione ipotecaria per dati anagrafici
10. Estratto di mappa catastale
11. Certificato matrimoniale- Stato libero- Residenza
12. Documentazione fotografica
13. Atto di pignoramento
14. Pratica Edilizia_CDU
15. Contratto di locazione
16. O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare
17. Borsino immobiliare
18. Immobiliare.it
19. Astegiudiziarie.it

