

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 213/2006

Promossa da: AQUILANTI SPA + 1

Nei confronti di: *****

GIUDICE: DOTT. FEDERICO BONATO

CUSTODE: AVV. CLAUDIA FERRONI

ESPERTO STIMATORE ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n.208/2023, promossa originariamente da Aquilanti s.p.a. nei confronti di *****

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ha effettuato i sopralluoghi necessari ed i rilevamenti metrici e fotografici dei beni staggit, con successive ricerche presso gli Uffici dell'archivio Notarile di Viterbo e presso gli Uffici Tecnico ed Anagrafico del Comune di Bagnoregio, al fine di acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti e adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 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;

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c agli atti nel procedimento RGEI 231/2006, consiste nella relazione redatta dal notaio Maria Teresa Sindona con allegate visure catastali ed estratto di mappa; tale certificazione non riporta, in relazione ai beni staggit, l'atto di divisione del terreno notaio Togandi (vedi allegato 2).

QUESITO N. 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;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate, dalle quali si evince che gli immobili pignorati, intestati alla sig.ra ***** *, nata a Bagnoregio (VT) il 30/05/1952 (***** *) in piena proprietà, sono distinti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati come segue:

Catasto fabbricati

- al Foglio 36 del Comune di Bagnoregio p.lla 369 sub. 5, p. 1, cat. A/2, cl. 2 vani 6 rendita € 604,25, via Don Giuseppe Lattanzi s.n.c.
- al Foglio 36 del Comune di Bagnoregio p.lla 369 sub. 10, p. T, cat. F1, 5,00 mq, via Don Giuseppe Lattanzi s.n.c.

I dati indicati nell'annotazione con cui si dispone la concentrazione del pignoramento sui beni assegnati alla debitrice a seguito di ordinanza di divisione emessa dal Tribunale di Viterbo in data 27 luglio 2003 rep. 1101/2023 trascritta in data 04/12/2023 al R.P. 1509, 7 si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

(vedi visure catastali storiche aggiornate, planimetrie catastali, elaborati planimetrici... allegato 1).

QUESITO N. 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 presa visione dei certificati ipotecari presenti in atti ed è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare e presso l'Archivio Notarile di Viterbo, dalla quale sono emersi i seguenti risultati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento:

Immobili individuati al foglio n.36 part. 369 sub.5 (ex F. 36 p.lla 369 sub. 3) e sub. 10

- sono pervenuti alla debitrice in piena proprietà con sentenza del 27/07/2023 Tribunale di Viterbo rep. 1101 Trascrizione n. 15097.2/2023, in atti dal 04/12/2023.
- precedentemente al titolo sopra citato le unità immobiliari in oggetto facevano parte di una proprietà indivisa ed erano intestati ai sig.ri:

***** per 1/3, nata a Bagnoregio (VT) il 30/05/1952;

***** per 1/3, nato a Bagnoregio (VT) il 29/04/1956;

***** nato a Bagnoregio (VT) il 06/11/1950;

I sig.ri ***** come sopra identificati avevano costruito congiuntamente ed in proprio l'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto del procedimento, su terreno ad essi pervenuto per donazione dal padre *****, nato a Lubriano il 20 giugno 1922, con atto notaio Togandi del 30/10/1970 Rep. 4318. *(vedi allegato 2-atto di provenienza e note di trascrizione).*

Si precisa che nell'atto il sig. ***** dona un terreno edificabile in loc.tà Vetriolo della superficie di are due e centiare cinquanta distinto in catasto al F. 36 p.lla 154 ma l'attuale particella n. 369 (ENTE URBANO), identificativa del fabbricato e del terreno pertinenziale, deriva dalla p.lla 154 di pari superficie. (vedi allegato 1-visure catastali).

Frazionamenti e variazioni catastali

Immobile F. 36 p.lla 369 sub. 5:

- è stato costituito al catasto fabbricati in data 12/04/2007 pratica n. vt0102579 in atti dal 12/04/2007 -costituzione (n. 568.1/2007);
- oggetto della variazione di classamento del 02/04/2008 Pratica n. VT0055668 in atti dal 02/04/2008 Variazione di classamento (n. 4281.1/2008);
- interessato da una variazione in data 30/03/2022 pratica n. vt0020065 in atti dal 01/04/2022 protocollo per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (n. 20065.1/2022)
- oggetto della variazione di classamento del 25/05/2023 pratica n. vt0026435 in atti dal 25/05/2023- Variazione di classamento (n. 26435.1/2023)

Immobile F. 36 p.lla 369 sub. 10;

- trattasi di unità afferente edificata su aree di corte costituita in data 02/04/2022 pratica VT 0020569 in atti dal 04/04/2022.

QUESITO N. 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);

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Foglio 36 p.lla 369 sub. 3

- TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 17031 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 366 del 26/09/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 622 del 13/04/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- TRASCRIZIONE del 18/01/2019 - Registro Particolare 548 Registro Generale 689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 81 del 10/01/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobile F. 36 p.IIa 369 sub. 5:

- TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - Registro Particolare 15097 Registro Generale 18748
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1101/2023 del 27/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE
- ISCRIZIONE del 04/12/2023 - Registro Particolare 1655 Registro Generale 18749 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1101/2023 del 27/07/2023
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
- ISCRIZIONE del 01/10/2024 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 15103
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO - PRIMA CIVILE Repertorio 1101 del 27/07/2023
IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE-Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1561 del 2005
- ISCRIZIONE del 01/10/2024 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 15104
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO - PRIMA CIVILE Repertorio 1101 del 27/07/2023
IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE -Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2854 del 2005
- ANNOTAZIONE del 01/10/2024 - Registro Particolare 1475 Registro Generale 15105 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO - PRIMA CIVILE Repertorio 1101 del 27/07/2023
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ANNOTAZIONE DI CONCENTRAZIONE A SEGUITO DI ORDINANZA DI DIVISIONE-Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12188 del 2008

Immobile F. 36 p.IIa 369 sub. 10:

- TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - Registro Particolare 15097 Registro Generale 18748
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1101/2023 del 27/07/2023 ATTO
GIUDIZIARIO - VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE
- ISCRIZIONE del 01/10/2024 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 15103
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO - PRIMA CIVILE Repertorio 1101 del 27/07/2023
IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1561 del 2005
- ISCRIZIONE del 01/10/2024 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 15104
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO - PRIMA CIVILE Repertorio 1101 del 27/07/2023
IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2854 del
2005
- ANNOTAZIONE del 01/10/2024 - Registro Particolare 1475 Registro Generale 15105
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO - PRIMA CIVILE Repertorio 1101 del 27/07/2023
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ANNOTAZIONE DI CONCENTRAZIONE A SEGUITO DI
ORDINANZA DI DIVISIONE-Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12188 del 2008

(vedi allegato 3- ispezioni ipotecarie)

QUESITO N. 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.

La sottoscritta ha acquisito l'estratto di mappa (*allegato 4- estratto di mappa*).

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito poiché non necessario.

QUESITO N. 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);

Secondo i dati acquisiti presso l'ufficio Anagrafe e l'ufficio Stato Civile di Bagnoregio *****
*****, nata a ***** (VT) il *****, è coniugata con *****, nato a

***** (VT) il ***** (atto di matrimonio n. ** parte II serie A anno 1971) ed è residente in via ***** nella famiglia anagrafica così composta:

- *****
- ***** *****

Nell'estratto di matrimonio sono presenti annotazioni che si riportano a seguire:

*“Con atto in data 07/03/2007 a rogito del notaio ***** del distretto notarile di Viterbo e Rieti gli sposi ***** e ***** ***** hanno scelto il regime della separazione dei beni”.*

Si evidenzia che via ***** rappresentava l'accesso condominiale dell'abitazione oggetto del pignoramento, alla quale attualmente si accede da via ***** snc.

(allegato 5- certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, atto Annibaldi per regime separazione).

QUESITO N. 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.);

I beni immobili oggetto del procedimento sono ubicati nel Comune di Bagnoregio (VT), frazione Vetriolo, con accesso su via ***** e sono compresi in una palazzina edificata a metà degli anni Settanta del secolo scorso che si sviluppa per tre piani fuori terra; l'edificio è realizzato con una struttura in muratura portante e presenta una copertura a falde inclinate.

Le facciate sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate di bianco.

L'appartamento oggetto della procedura (sub.5) presenta un ingresso indipendente dall'area pertinenziale ed esclusiva (sub. 10), tramite una scala esterna in ferro con gradini rivestiti in pietra locale (basaltina), che arriva sul terrazzo/ballatoio (12,50 mq.) dell'appartamento, sul quale è ubicata la porta d'ingresso che immette direttamente nel soggiorno. Internamente l'appartamento è suddiviso in un soggiorno con veranda comunicante, una cucina ed un corridoio nella zona notte sul quale si aprono le porte di due camere, un ripostiglio e due bagni. Nel soggiorno era situato anche l'originario ingresso dell'unità immobiliare, che si apriva sul vano scala condominiale. Attualmente tale accesso risulta murato.

La superficie calpestabile complessiva è pari a circa 100,00, quella commerciale è 105,00; l'altezza interna è 2,80 m. La pavimentazione è in gres porcellanato in cucina, nel soggiorno e nel corridoio, in

parquet nella veranda ed in ceramica nei bagni. Le pareti sono rivestite in parte con carta da parati, in parte con intonaco civile tinteggiato. Nel corridoio sono presenti modeste macchie di umidità sul soffitto, dovute probabilmente, come confermato anche dalla proprietaria, ad infiltrazioni di acque meteoriche attraverso la canna fumaria. Gli infissi sono in legno muniti di avvolgibile in plastica. Nel complesso lo stato di manutenzione risulta buono. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento con termo-camino e radiatori in ghisa. L'appartamento confina con via Don G. Lattanzi, con il vano scale, con la p.lla 153 e con il sub. 7 (stesso foglio e p.lla).

L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e non è stata verificata la conformità degli impianti alla normativa vigente poiché non richiesto dal quesito.

L'area ad uso esclusivo, identificata con il sub. 10 è pavimentata con pezzame di peperino, delimitata da un muretto con sovrastante ringhiera metallica e dal cancello d'ingresso in ferro; presenta un andamento pianeggiante ed una superficie complessiva di mq. 5,00. L'area non è recintata sul confine con il sub. 9; si stima un costo di € 500,00, che sarà detratto dal valore di stima, per attuare tale separazione con recinzione metallica una volta che il bene sarà aggiudicato.

(allegato 6- documentazione fotografica)

QUESITO N. 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;

Non vi è piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento ma i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N. 9

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando

anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale agli atti, e tra quest'ultima e lo stato dei luoghi.

QUESITO N. 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;

L'identificativo catastale dei beni pignorati non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

QUESITO N. 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;

L'immobile staggito deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, variamente frazionata a seguito della divisione giudiziale. Le unità staggite corrispondono a quelle attribuite nella divisione alla debitrice.

QUESITO N. 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;

La planimetria catastale è stata aggiornata dal c.t.u. nel procedimento ***** per permettere il frazionamento e consentire la formazione dei lotti ai fini della divisione giudiziale.

QUESITO N. 13

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

L'immobile ha utilizzo abitativo.

QUESITO N. 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;

La sottoscritta si è recata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagnoregio ed ha ricercato le pratiche edilizie inerenti agli immobili in esame; ha quindi effettuato regolare accesso agli atti, estraendo copia della licenza edilizia e dei relativi elaborati grafici.

L'immobile è stato edificato in forza di permesso di costruzione Nulla Osta n° ***** del *****. Si precisa che gli elaborati grafici allegati al permesso di costruzione suddetto, secondo la consuetudine di quegli anni, riportano solamente la pianta del piano tipo, non tutti i prospetti né sezioni sufficienti a comprendere l'esatta conformazione dell'immobile. Manca anche una relazione tecnica. Quanto verrà descritto a seguire si è ricostruito utilizzando la documentazione presente. Si precisa che attualmente l'immobile ricade all'interno del vincolo paesaggistico.

(vedi allegato 7- stralcio P.T.P.R).

La sottoscritta ha confrontando gli elaborati grafici con lo stato attuale dei luoghi, ed ha verificato che l'appartamento pignorato (sub.5) presenta alcune difformità.

Si ravvisano modifiche nella distribuzione interna delle tramezzature, modifiche prospettiche con la chiusura di una finestra e l'ampliamento del balcone sul prospetto Est, la chiusura della veranda sul lato Ovest (di fatto diventata un vano interno all'abitazione, con lo spostamento della porta di accesso sul muro portante) e la realizzazione della scala esterna metallica per realizzare l'accesso autonomo all'abitazione. *(vedi allegato 8- planimetria con difformità riscontrate).*

Per sanare gli interventi sopra descritti, sentito anche il parere del dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio, si ritiene sia necessario presentare una S.C.I.A in sanatoria art. 36 bis inerente le diverse opere interne, la chiusura della finestra, l'ampliamento del terrazzo e la realizzazione della scala esterna, previa richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D. Lgs 42/2004. Relativamente ai costi per l'ottenimento della sanatoria, specificando che, in ordine alla compatibilità paesaggistica il calcolo del danno ambientale è quantificato dalla Regione, si ipotizza ragionevolmente un importo pari a € 8.000,00, comprensivo delle sanzioni, delle spese (bolli, diritti...), degli onorari tecnici per la necessaria autorizzazione sismica in sanatoria in ordine alla nuova scala e all'ampliamento del balcone. Tale costo verrà decurtato dal valore finale del lotto.

Si ritiene invece difficilmente sanabile l'aumento di volumetria generato dalla chiusura della veranda, poiché si è verificato che per il lotto non vi è sufficiente cubatura residua e l'intervento non sembrerebbe tra quelli possibili ai sensi del Decreto 69/2024 "salva Casa", in attesa di ulteriori chiarimenti dagli enti preposti che all'attualità non si sono espressi con sufficiente esaustività. Tale veranda, già assentita con tre lati chiusi, dovrà essere quindi riportata allo stato di progetto

smontando l'infisso e demolendo parte della parete sul quarto lato. I costi per la messa in pristino, considerando l'entità dell'intervento, vengono ragionevolmente stimati in € 5.000,00, che, in via precauzionale, potrebbe eventualmente costituire in alternativa il costo della sanatoria "Salva Casa", qualora si rivelasse possibile. Tale importo sarà sottratto al valore finale del lotto.

(allegato 9- titolo edilizio)

QUESITO N. 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 dell'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 dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO N. 16

verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Secondo le ricerche condotte presso il Comune di Bagnoregio ed il certificato prodotto dallo stesso Ente i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

(allegato 10- certificato usi civici.)

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Il condominio non è costituito e non risulterebbero spese straordinarie già deliberate.

QUESITO 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.

Si ritiene corretto vendere i beni pignorati in un unico lotto.

QUESITO 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.

I beni oggetto della presente relazione risultano pignorati per l'intera quota.

QUESITO 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.

L'appartamento e l'area esterna sono occupati dalla debitrice per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

QUESITO 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.

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO 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);

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESITO N. 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;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITI N. 24 e N. 25

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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;

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il “valore di mercato” di un immobile è “l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell’aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell’immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell’immobile stesso.

Si definisce “superficie commerciale” ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell’immobile è stata effettuata un’indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Bagnoregio e verificando i prezzi di immobili all’asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall’Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al I semestre 2024) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2024).

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: BAGNOREGIO

Fascia/zona: Periferia/ESPANSIONE

Codice di zona: 01

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,6	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	900	1250	L	3,4	4,5	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L			

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Comuni: Castiglione in T.**-Lubriano-Bagnoregio-Civitella d'Agliano-Celleno-Graffignano-Bomarzo**

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	950-1350	300-320	350-400	320-380	380-450	aumento
Abitazioni in buono stato abitabili	500- 900	250 - 300	320-380	300-330	330 - 380	aumento
Abitazioni da ristrutturare	250 - 400	200	200	250	260	stazionario
Posti auto coperti						stazionario
Box singoli	300-400					stazionario
Uffici	500-700					stazionario
Negozi	500 - 750					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	250-400					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	20-40			diminuzione
Terreni ad uso agricolo*		0,9 - 1,5		stazionario
Terreni ad uso colture: vigneti		1,6 - 1,8		stazionario

*Terreno nudo

**Castiglione in Teverina e Bomarzo valori massimi



Foto

Visita guidata da casa

Fissa un appuntamento per una visita guidata e interattiva di questo immobile con **PRIMA VISITA**. Potrai vederlo comodamente da casa tua.

Prenota ora

Italiano English Español Deutsch Français

Frazione Vetriolo a pochi km da Civita di Bagnoregio, sulla via principale di accesso alla piazza del paesino, appartamento con ingresso indipendente composto da piano terra garage di 40 mq ca. con uscita sul retro. 1° piano corridoio, cucina, sala da pranzo, bagno nuovo, salone, due camere, una cameretta e balconi. Soffitta. Piccolo scoperto di pertinenza.

Mostra tutte



19 Foto

Planimetria

Quadrilocale via Regina Pacis, Vetriolo, Bagnoregio
 Bagnoregio • Via Regina Pacis

€ 105.000

4 locali

120 m²

2 bagni

Piano 2

Balcone

Terrazzo

Nota

Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

Mutui
 Confronta e richiedi il mutuo
 Calcola la tua rata in 3 minuti

popernest
 -350€ su luce e gas
 Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

CALCOLA

PRE-APPROVA MUTUO

SCOPRI DI PIÙ

🕒 Annuncio aggiornato il 28/10/2024

Descrizione

Riferimento: EK-115650165

Nella graziosa frazione di Vetriolo, nel comune di Bagnoregio (VT), a soli 7 Km dalla caratteristica Civita di Bagnoregio (la famosa "città che muore"), a 25 km dall'uscita Orvieto della A1 e a 20 minuti dal lago di Bolsena, vendesi grazioso appartamento al piano secondo di una palazzina di n.4 appartamenti.

L'appartamento, risalente agli anni '90, ha una superficie di circa 120 mq ed è composto da cucina abitabile con balcone, un grande e luminoso soggiorno con terrazzo, due camere matrimoniali, una cameretta, due bagni entrambi finestrati, uno con vasca da bagno e uno con doccia completo di predisposizione per lavatrice. Completa la proprietà un garage da 18mq con centrale termica e ripostiglio.

All'interno della centrale termica è presente una caldaia a pellet idro installata nel 2020, funzionante, che garantisce comfort climatico a tutto l'appartamento.

Inoltre al piano terra troviamo una piccola porzione di giardino di circa 20mq in prossimità dell'entrata del garage.

L'unità immobiliare si presta bene sia come abitazione principale sia come casa vacanza.

Il paesino è tranquillo e provvisto dei principali servizi: ufficio postale, scuola infanzia, bar, forno e minimarket, aree verdi e sportive attrezzate, tutte fruibili anche senza utilizzare l'automobile. A pochi metri della palazzina troviamo un parcheggio pubblico gratuito e una piazzetta di paese.

Prezzo di vendita: euro 105'000,00 trattabili.

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con gli immobili da stimare. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita nel settore residenziale, per le frazioni di Bagnoregio, riferite ad abitazioni civili in buono stato manutentivo variano tra 650-950 €/mq. Viste la tipologia e le caratteristiche dell'abitazione si può considerare un prezzo massimo di € 900,00, che è il valore preso in considerazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito prendendo come riferimento il D.P.R. 138/1998.

Tabella riassuntiva del calcolo:

		Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. raggugliata [m ²]
1)	Residenziale lorda	105,00	100%	105,00
2)	Logge e portici	15,00	40%	6,00
3)	Area scoperta ad uso esclusivo(F1) - parte pari o minore di 1)	5,00	10%	0,50
TOTALE				114,50

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a **114,00** metri quadrati.

Considerando il prezzo parametrico al metro quadrato pari a € 900,00 e la superficie commerciale pari a 114,00 m², si ottiene che l'abitazione ha un valore di mercato pari a: 900,00 €/m² x 114,50Mq. = € 103.050,00.

Pertanto, il valore di mercato complessivo dell'abitazione è pari ad euro **103.050,00**.

A tale cifra viene detratto l'importo per la recinzione (€ 500,00) e quello per la sanatoria delle difformità interne o eventuale ripristino (8.000,00 + 5.000,00).

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento) € 90.000,00 (euro novantamila/00).
--

QUESITO N. 26

Indichi quale siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, in particolare modo la vicinanza a Civita di Bagnoregio, si ritiene che l'immobile goda di una discreta commerciabilità.

QUESITO N. 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;

Il bene pignorato risulta occupato dalla debitrice per esigenze abitativa primarie.

QUESITO N. 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 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 29

Invi, 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;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 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 cd "busta telematica", che sarà depositata dall' esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

la sottoscritta interverrà 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.

QUESITO N. 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;

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 33

alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

La documentazione fotografica inerente al bene pignorato è rimessa in allegato (vedi *allegato 6*).

QUESITO N. 34

Provveda 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;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio, che accompagna la presente relazione peritale (*allegato 11*).

QUESITO N. 35 -Allegati

- 1) Visure catastali storiche aggiornate, planimetrie catastali, elaborati planimetrici....
- 2) Titoli di provenienza e nota di trascrizione.
- 3) Ispezioni ipotecarie.
- 4) Estratto di mappa
- 5) Certificati di residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio, atto separazione dei beni.
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Stralcio P.T.P.R.
- 8) Planimetria con evidenziati gli abusi riscontrati.
- 9) Titoli edilizi.
- 10) Certificato usi civici.
- 11) Quadro sinottico.

L'esperto stimatore
arch. Silvia Laurenti



Viterbo, 10 dicembre 2024