

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Civile n° [REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per le parti

giudice dell'esecuzione Dr. Geraci Antonino

[REDACTED]

STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premesso

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione Immobiliare n. 235/2019, promossa da [REDACTED];

- che il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Geraci Antonino, ha nominato il sottoscritto Geom. PESCIAROLI Guerrino, con studio in via Viterbo 144 – 01030 Canepina (VT), regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia Viterbo al n° 1322, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
 - che nell'Udienza del 30/01/2020, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:
- Q1. **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;
- Q2. **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 dell'esatta identificazione;
- Q3. **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 substanti;
- Q4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- Q5. **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;
- Q6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o 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);
- Q7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, 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...);
- Q8. **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 nel 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;

- Q9. **verifichi**, se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla 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 (tamponatura o altro) all'uopo;
- Q10. **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;
- Q11. **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 porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- Q12. **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;
- Q13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- Q14. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- Q15. **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 proseguimento del titolo di 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 presentati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero 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;
- Q16. **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;
- Q17. **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;
- Q18. **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 nuovo frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Q19. **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 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;
- Q20. **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 comunicazione 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;
- Q21. **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 si occupato da soggetti diversi dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;**
- Q22. **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 dei 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;**
- Q23. **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;**
- Q24. **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 ed il valore della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica 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;**
- Q25. **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 del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.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;**
- Q26. **Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene di mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;**
- Q27. **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;**
- Q28. **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;**

- Q29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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**;
- Q30. **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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tal ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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 inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito allegati;
- Q31. **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.**
- Q32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima degli 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;
- Q33. **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 quest'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);
- Q34. **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- Q35. **alleggi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,
 - d. certificazione energetica,
 - e. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - f. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - g. copia atto di provenienza,

- Lo scrivente C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico, chiedendo termine per riferire con relazione scritta.
- Che in data 03.03.2020 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito a [REDACTED], in presenza del sig. [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile; in tale occasione è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare le operazioni di presa visione e documentazione fotografica.

RISPOSTE AI QUESITI

R1. In atti risulta depositato l'atto di pignoramento, il quale riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

R2. L'attuale situazione catastale, al N.C.U. rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente (Allegato B):

Catasto Fabbricati: Immobile siti in [REDACTED], nel Comune di [REDACTED], distinto al foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - sub. [REDACTED] - Categoria **A/4** - Classe **4** - Consistenza **4,5 vani** - Rendita **€ 244,03**

I dati riportati nell'atto di pignoramento in estensione risultano corretti.

R3. Dalla consultazione dei registri immobiliari e dal reperimento degli atti emerge quanto segue:

ATTUALE PROPRIETA'

- [REDACTED] proprietario per 1/2;
- [REDACTED] proprietaria per 1/2.

PROVENIENZA

come da atto notarile ([REDACTED])

Ai sig.ri [REDACTED], l'immobile pignorato è pervenuto:

in piena proprietà atto notarile di compravendita, notaio [REDACTED] repertorio n. [REDACTED]. (Allegato I)

Aventi causa:

[REDACTED]

Dante causa

[REDACTED]

Titolo Ultravventennale

- Atto notarile di compravendita, notaio [REDACTED] (Allegato J) [REDACTED], proprietà 1/1.

Danti causa:

[REDACTED]

- Successione Testamentaria del signor [REDACTED]

- Successione Mortis Causa al signor [REDACTED]

R4. Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni (Allegato E):

1.

2.

3.

R5. Estratto di mappa censuaria N.C.T. (Allegato C)

Il bene risulta correttamente identificato;

R6. Dalle ricerche presso gli uffici anagrafe:

- al comune di [REDACTED], risulta attualmente residente nel Comune di [REDACTED] e in Stato Civile Nubile. (Allegato H);

- al comune di [REDACTED], risulta attualmente residente nel Comune di [REDACTED] e in Stato Civile Celibe. (Allegato G);

R7. Descrizione dell'immobile pignorato

Ubicazione

Comune:

Indirizzo:

Piani:

1°

Descrizione e confini

L'immobile confina per tre lati con appartamenti adiacenti ed uso residenziale, il rimanente lato confina con [REDACTED]

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	████████████████████
Zona:	Centro Storico
Foglio:	██
Mappale:	██
Subalterno:	█
Categoria:	A/4
Classe:	4
Consistenza:	4,5
Rendita catastale:	€ 244,03
Valore catastale:	€ 30.747,78

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	700,00	1.000,00	Lorda	3,40	4,70	Netta
Abitazioni civili	OTTIMO	1.000,00	1.200,00	Lorda	---	---	---

Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile

L'appartamento di 4,5 vani ed accessori è collocato al piano 1° su unico livello al quale si accede direttamente da via ██████████ da scala condominiale.

- L'appartamento, completamente ristrutturato nel 2008, è formato da soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostigli.

Presenta nel complesso un buono stato di manutenzione

Stato di conservazione e manutenzione edificio

E' ubicato nel centro storico, in uno stabile di 4 piani fuori terra, composto da 3 unità immobiliari residenziali e 2 unità a garage e 1 a cantina; che presentano all'esterno uno scarso stato di manutenzione.

Impianti tecnologici

L'appartamento è dotato dei più comuni impianti tecnologici quali impianto idrico, elettrico e termico, dei quali però non si è potuto accertare il corretto funzionamento.

Finiture

Rifinito con materiali di buona qualità, presenta tinture in toni gradevoli, portoncino d'ingresso blindato rifinito superficialmente in legno, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni e persiane in legno, pavimenti e rivestimenti in gres e radiatori in alluminio.

- R8.** I dati riportati nel pignoramento risultano essere esatti per la corretta individuazione del bene.
- R9.** L'immobile è realizzato nel centro storico in epoca antecedente al 1942, lo stato dei luoghi interno è perfettamente conforme all'ultimo permesso richiesto in comune (D.I.A. del 04/02/2008), anche la planimetria catastale in atti all'agenzia del territorio è conforme allo stato dei luoghi e di conseguenza alla D.I.A. del 2008. (Allegato F)
- L'attuale identificativo catastale [REDACTED] e la consistenza in loco corrisponde a quella riportata nell'atto di compravendita del [REDACTED]; ma non corrisponde agli identificativi presenti nella compravendita [REDACTED] in quanto la [REDACTED] a fuso le due unità immobiliari con la D.I.A. del 2008 dopo averle acquistate (Allegato F).
- R10.** L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.
- R11.** L'immobile non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.
- R12.** Non occorrono aggiornamenti catastali.
- R13.** La destinazione dell'immobile è RESIDENZIALE;
- R14.** L'appartamento, **sprovvisto del certificato di agibilità**, fa parte di uno stabile, edificato nel centro storico, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] è emerso quanto segue:
- L'intero stabile risulta edificato in epoca antecedente al 1942;
 - L'appartamento è stato oggetto di D.I.A. del 04/02/2008 Protocollo 1262, con oggetto la manutenzione straordinaria interna dell'unità immobiliare, e la fusione di due unità immobiliari. (Allegato F)
- Per quanto sopra descritto l'immobile risulta urbanisticamente regolare
- R15.** Non sono emerse istanze di condono.
- R16.** Attualmente sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.
- R17.** Non ci sono spese fisse di gestione e/o condominiali.
- R18.** Il bene è vendibile in un unico lotto.
- R19.** L'immobile risulta pignorato per l'intero.
- R20.** L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero.
- R21.** Il bene non essendo occupato dal debitore né tantomeno dal proprio nucleo familiare, potrebbe essere locato con un valore pari ad € 250,00 al mese.
- R22.** Non pertinente.

R23. Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali ne usi civici.

R24. Valutazione e stima dell'immobile

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cucina	13,60			13,60
Soggiorno	17,40			17,40
Camera	11,75			11,75
Bagno	4,00			4,00
Ripostiglio 1	4,60			4,60
Ripostiglio 2	3,30			3,30
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		54,65
		Superficie commerciale		54,65

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	16,15
	Superficie commerciale	16,15

Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	29,00
	Superficie commerciale	14,50

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Ripostiglio 3	11,40			11,40
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda		11,40	
	Superficie commerciale		5,70	

Superficie utile netta	54,65
Superficie utile lorda	54,65
Superficie commerciale	91,00

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: +1,00%

CALCOLO DEL VALORE

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Quadrilocale in Via della Cava, Fabrica di Roma	Trilocale in Viale Italia, Fabrica di Roma	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	35.000,00 €	59.000,00 €	
3	Data del contratto	03/05/2021	24/04/2021	14/05/2021
4	Differenziale [in mesi]	0	-1	
5	Prezzo marginale	-29,17 €	-49,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	49,17 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	65,00	85,00	91,00
8	Differenziale	26,00	6,00	
9	Prezzo al m² Superficie	538,46 €	694,12 €	
10	Prezzo marginale Superficie	538,46 €	538,46 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	13.999,96 €	3.230,76 €	
Livello di piano				
12	Piano	Primo	Terra	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	0	1
15	Differenziale	0,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,257	-0,257	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-8.995,00 €	-15.163,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-15.163,00 €	
Risultati parziali				
20	Prezzo corretto	48.999,96 €	47.116,93 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	753,85 €	554,32 €	
22	Prezzo corretto medio	48.058,44 €	48.058,44 €	
23	Scarto %	1,96%	-1,96%	
24	Scarto assoluto	941,52 €	-941,51 €	
Manutenzione interna				
25	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
26	Valore numerico	1	1	1
27	Differenziale	0,00	0,00	

Divergenza:	4,00%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	48.058,44 €
Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro):	48.000,00 €

Il valore del bene pignorato è pari ad € 48.000,00.

R25. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; le banche dati a cui si è fatto riferimento sono: Immobiliare.it, Casa.it

R26. L'immobile, considerata la zona in cui si trova, avrà sicuramente una sufficiente appetibilità sul mercato.

R27. Non pertinente.

R28. La presente è stata inviata alle parti:

a mezzo posta elettronica certificata

[REDACTED]

[REDACTED]

a mezzo raccomandata

[REDACTED]

[REDACTED]

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 15 maggio 2021

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Pesciaroli Guerrino



Si allega alla presente:

- A) Copia verbale inizio operazioni peritali;
 - B) Copia delle Ispezioni Catastali;
 - C) Estratto di Mappa;
 - D) Planimetria Catastale;
 - E) Ispezioni Ipotecarie;
 - F) Copia D.I.A. del 04/02/2008 protocollo 1262;
 - G) Certificato di Residenza e di Stato Libero [REDACTED];
 - H) Certificato di Residenza e di Stato Libero [REDACTED];
 - I) Atto notarile, [REDACTED];
 - J) Atto notarile, [REDACTED];
 - K) Successione Testamentaria [REDACTED];
 - L) Successione Mortis Causa [REDACTED];
 - M) Documentazione Fotografica;
-