

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 66/2020

PROMOSSA DA:

(Avv. ANTONIO CALANDRELLI)

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 20/05/2021

del G.E. Dott. ANTONINO GERACI

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 66/2020, promossa da ----- (Avv. Antonio Calandrelli) contro i sigg.ri ----- e -----;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;

- che nell'udienza del 10/09/2020, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti :

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

2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di

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

7) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: *comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: *a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; *segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 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;

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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

17) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

*21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

*22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

*23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di*

inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) **determini** il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27) **segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

- che con comunicazioni inviate per posta elettronica certificata, il custode congiuntamente al sottoscritto comunicavano alle parti che il giorno 07 ottobre 2020 avrebbero effettuato sopralluogo sul bene pignorato, invitando le stesse ad intervenire; veniva appurato al contempo, che lo stesso risultava occupato da terzi e, pertanto, si procedeva tempestivamente ad acquisire il relativo contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate;

- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto in relazione alla procedura è in grado di riferire quanto segue:

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale, contro ----- nato in ----- (-----) il ---/---/-----, C.F.: -----, e ----- nata in ----- (-----) il ---/---/-----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- piena proprietà per diritti pari a 1/2 ciascuno in comunione dei beni della quota appartenente a ---- e ----- su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Arlena di Castro (VT) Via Nuova n.c. 7, piano secondo, censita nel Catasti Fabbricati al Foglio 7 p.lla 9 subalterno 4, categoria A/2, classe U, vani 3.5, Superficie catastale tot. Mq 69, escluse aree scoperte Mq 67, Rendita Catastale € 289,22

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespite immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze indirette, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni esecutati, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO

QUESITO 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;

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successiva modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

QUESITO 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;

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali del bene oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Arlena di Castro (VT):

- abitazione di tipo civile sita in Via Nuova n.c.7, piano T, individuata al Foglio 7 p.lla 9, subalterno 4, categoria A/2, classe U, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 69, escluse aree scoperte mq 67, Rendita € 289,22;

QUESITO 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;

Il bene immobile pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arlena di Castro (VT) al Foglio 7 p.lla 9, subalterno 4, categoria A/2, classe U, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 69, escluse aree scoperte mq 67, Rendita € 289,29, al ventennio risultava appartenere alla sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, alla stessa pervenuto dai sig.ri ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, per atto di compravendita immobiliare rogato dal Notaio Mariani Orazio in Valentano (VT) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a Valentano (VT) il ---/---/----- al n. --- vol. ---.

Successivamente, con atto di compravendita rogato dal Notaio Giardino Furio in Viterbo (VT) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a Viterbo (VT) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., i diritti di piena proprietà del bene in ragione di ½ ciascuno passavano ai debitori esecutati, sigg.ri ----- nato in ----- (----) il ---/---/----- e ----- nata ----- (----) il ---/---/-----.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene è derivata per variazione introdotta il ---/---/-----, prot. n. -----, per inserimento in visura dei dati di superficie nel Catasto Fabbricati.

La consistenza catastale in essere, oltretutto, veniva confermata e validata con variazione nel classamento introdotta il ---/---/-----, prot. n. -----.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, veniva, infatti, modificata la destinazione d'uso del cespite nella categoria catastale attuale di abitazione civile (A/2), dalla pregressa categoria di magazzino (C/2) e contestualmente veniva introdotto l'identificativo di subalterno in essere, derivandolo dal precedente subalterno 1.

Il cespite, infatti, nel classamento e consistenza originaria, era inizialmente distinto al N.C.E.U. al Foglio 7, p.lla 9, subalterno 1, categoria C/2, classe 4 e consistenza di mq 49. Detto originario

classamento dell'unità immobiliare era stato, infine, aggiornato con Variazione catastale del ---/---/---- introdotta per variazione del quadro tariffario.

QUESITO 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);

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Arlena di Castro (VT) al Foglio 7 p.lla 9 subalterno 4 (derivato dall'originario subalterno 1), è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 120.000,00 (capitale € 80.000,00), a favore di ----- con sede in ----- (-----), P.I. -----, e contro ----- nato in ----- (--- --) il ---/---/----- e ----- nata in ----- (-----) il ---/---/-----, per diritti pari a 1/2 ciascuno in comunione dei beni per l'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/----- trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (-----), P.I. -----, e contro ----- nato in ----- (-----) il ---/---/----- e ----- nata in ----- (----) il ---/---/-----, per diritti pari a 1/2 ciascuno in comunione dei beni per l'intero;

QUESITO 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;

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare risulta acquisito e depositato in atti l'estratto di mappa censuaria (Foglio 7, Comune di Arlena di Castro), è stata inoltre acquisita la relativa planimetria catastale allegata al presente elaborato.

QUESITO 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);

I debitori esegutati sono allo stato coniugati. La stessa condizione risulta in essere alla data di provenienza del bene staggito, il tutto come risulta dal relativo certificato acquisito ed allegato al presente elaborato. L'immobile pignorato risulta appartenere, comunque, in diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

QUESITO 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.);

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una piccola unità immobiliare destinata ad abitazione civile individuabile nei registri del Catasto Fabbricati del Comune di Arlena di Castro (VT) al Foglio 7 p.lla 9, subalterno 4, categoria A/2, classe U, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 69, escluse aree scoperte mq 67, Rendita € 289,22.

La proprietà confina a Nord con la proprietà -----, ad Est con la pubblica strada, a Sud con la proprietà ----- e -----, a Ovest con la pubblica strada, al di sopra con la proprietà ----- e al di sotto con altra proprietà -----.

L'immobile è situato nel piccolo Comune di Arlena di Castro (VT) in Via Nuova, civico n. 7, piano terra, in zona centrale ma ai margini dei principali percorsi e luoghi di transito urbani. L'ubicazione costituisce localmente un contesto marginale a vocazione esclusivamente residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di servizi pubblici e privati a livello locale.

Il cespite è parte di un piccolo fabbricato di vecchia costruzione con tipologia a schiera costruito in aderenza ai fabbricati confinanti. Il fabbricato, prospettante nel fronte meridionale del tratto secondario della strada, è eretto con criteri costruttivi datati e non più praticati, realizzato con struttura ordinaria in muratura portante in conci di pietrame e solai in laterocemento.

L'intero edificio è verticalmente articolato su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato ad uso magazzino; è composto complessivamente da due abitazioni oltre al locale ad uso magazzino sottostante.

La finitura esterna è realizzata con intonaco civile, tinteggiato sulle facciate principali con pittura plastica al quarzo. La copertura è a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato l'intera porzione del piano terreno, avente affaccio esterno in direzione Est ed Ovest; il cespite, articolato su un unico livello, è privo di accessori o pertinenze indirette.

L'immobile è direttamente accessibile dalla pubblica strada attraverso la porta di ingresso posta sul fronte principale dell'edificio. Costituisce un'abitazione di modeste dimensioni composta, entrando, da un vano soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, oltre ad un piccolo terrazzo esterno a livello.

Lo stato di manutenzione appare buono, trattandosi, peraltro, di una abitazione sottoposta in epoca relativamente recente ad opere di completa ristrutturazione e manutenzione straordinaria.

La Superficie Utile Netta calpestabile è di mq. 50,00 circa, mentre **la Superficie Lorda,** comprensiva delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 63,40 circa.**

La superficie del piccolo balcone esterno è di mq. 6,40 circa. L'altezza netta dei vani è pari a ml. 2,87 computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio.

Le principali finiture interne riscontrate, sono di seguito descritte:

- infissi esterni in alluminio preverniciato
- porte interne in legno tamburato verniciato
- pavimenti con piastrelle di grès porcellanato in tutti gli ambienti
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20 x 20 nel bagno e nella cucina
- finitura delle pareti con intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile
- bagno completo di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, lavello e doccia
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia con alimentazione a gpl in bombola, completo di elementi riscaldanti in alluminio preverniciato.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso esterno al piano terra. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

QUESITO 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;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO 9

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

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. La stessa planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, non essendo state riscontrate difformità sostanziali di distribuzione interna.

Il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO 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 non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

QUESITO 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 costituisce un'unità immobiliare residenziale autonoma facente parte di un piccolo fabbricato costituito da n. 2 distinti appartamenti, oltre al locale magazzino sottostante, perimetralmente e funzionalmente del tutto autonomi e indipendenti. Il bene, infatti, a seguito della Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, presentata per Variazione della destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, veniva, classificato con l'attuale identificativo di subalterno in essere, derivandolo dal precedente subalterno originario, che individuava comunque per consistenza la medesima unità immobiliare ma, con diversa destinazione d'uso; introdotta in catasto già in origine quale unità autonoma.

Con l'Atto di compravendita rogato dal Notaio Giardino Furio in Viterbo (VT) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a Viterbo (VT) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., i debitori esecutati divenivano proprietari dell'unità immobiliare distinta in catasto al **Foglio 7, p.lla 9, subalterno 4**, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall'intero fabbricato costituiscono pertanto porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

QUESITO 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;

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché non sono state riscontrate difformità o mancanze tali da rendere non idonea la planimetria del bene, riscontrandone altresì la completa validità.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una modesta unità residenziale priva di accessori e pertinenze indirette facente parte di un vecchio fabbricato ubicato in zona abitativa centrale del tessuto storico edilizio comunale. L'area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dal Piano Regolatore Generale del Comune di Arlena di Castro (VT) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 12/02/1998 e definitivamente approvato con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 1295 del 27/09/2002, in Zona "B", Nucleo Urbano, Sottozona "B2", Ristrutturazione e Completamento Edilizio. Tale contesto comprende parti del territorio comunale già parzialmente edificate in cui è ammessa la costruzione di fabbricati nei lotti liberi o nei lotti edificati in modo inidoneo o precario dal punto di vista funzionale, la sopraelevazione fino all'altezza del fabbricato confinante e la riqualificazione edilizia mediante sostituzione di fabbricati preesistenti. In tale ambito è consentita una densità fondiaria massima di 3 mc/mq. Tuttavia, negli interventi di sostituzione e ristrutturazione edilizia viene altresì disciplinata la conservazione delle volumetrie esistenti.

Tale zonizzazione è confermata dalla Variante puntuale al Piano Regolatore Generale adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 02/03/2015 e tuttora in fase di approvazione.

QUESITO 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 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;

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte, come precedentemente relazionato, di un piccolo fabbricato di vecchia costruzione già rurale poi trasformato ad uso civile, realizzato, certamente, in epoca remota, ossia **in data anteriore al 01/09/1967**.

Successivamente, come emerso dalle indagini espletate presso gli uffici comunali, l'intero fabbricato veniva sottoposto ad opere di manutenzione straordinaria e variazione della destinazione d'uso del piano terra, effettivamente autorizzate dal Comune di Arlena di Castro (VT) con **Concessione Edilizia del 20/07/1995, prot. n. 06 anno 1995, pratica n. 1556 anno 1995**.

Tali opere di completa ristrutturazione interessavano appunto la variazione di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione dell'unità immobiliare posta al piano terra, oggetto della procedura esecutiva in esame.

In riferimento alla predetta autorizzazione è possibile rilevare che alla stessa non fecero comunque seguito le comunicazioni di inizio e fine dei lavori. Tuttavia, come riscontrabile dallo stato dei luoghi, fu data completa esecuzione alle opere. Non risultano, comunque, avanzate né rilasciate in merito, le relative certificazioni di agibilità.

Per l'immobile staggito, dal confronto tra lo stato dei luoghi, peraltro conforme alla planimetria catastale associata, e l'esame degli elaborati tecnici riferibili alla Concessione edilizia rilasciata, emergono alcune seppur modeste difformità riassumibili nella parziale diversa conformazione interna di porzioni di tramezzatura divisoria. In particolare, la porta del bagno risulta traslata verso Ovest di circa cm. 40, la conformazione della tramezzatura divisoria tra il bagno e l'attigua cameretta, nello spazio compreso tra la doccia e la corrispondente nicchia dell'armadio, appare sensibilmente modificata. Infine le due piccole sezioni di muratura riportate nella planimetria di progetto nel vano soggiorno-cucina e adiacenti alla porta del bagno e al piano cottura, non sono state effettivamente eseguite.

Le difformità riscontrate allo stato, trattandosi comunque di opere interne non strutturali e di modesta entità, possono essere agevolmente sanate ricorrendo alla mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata rientrano nella tipologia degli interventi di cui all'art. 6 bis, D.P.R. 06/06/2001, n. 380, introdotto con D. Lgs 20/11/2016, n. 222. Tale fattispecie consentirebbe presso l'Amministrazione competente la regolarizzazione agevole delle difformità riscontrate.

La presunta sanzione pecuniaria prevista dal legislatore per la mancata comunicazione è pari a € 1.000,00 cui vanno aggiunti i diritti amministrativi e gli oneri professionali necessari per la redazione della pratica, valutabili in complessivi € 500,00 circa.

Non risulta, invece, necessaria la presentazione della corrispondente variazione catastale, poiché per quanto precedentemente affermato, la planimetria depositata risulta perfettamente conforme allo stato dei luoghi.

I costi della relativa procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, pertanto, sono valutabili complessivamente in € 1.500,00 circa.

QUESITO 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 dell'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;

Dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

QUESITO 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;

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene dei debitori pignorati è di piena proprietà in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

QUESITO 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;

Il bene immobile pignorato è parte, come precedentemente asserito, di un piccolo fabbricato composto da due unità abitative, oltre ad un locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato. Non risulta, pertanto, costituita una gestione condominiale e non sono state riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione, nonché spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate.

Inoltre, non si rilevano eventuali procedimenti giudiziari in essere.

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;

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da una modesta abitazione priva di accessori o pertinenze indirette, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto 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;

Il cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva è pignorato in diritto di piena proprietà del bene in ragione di ½ ciascuno degli esecutati in regime di comunione dei beni.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione dei beni, non essendo peraltro necessaria la divisione in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 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;

Il bene oggetto di pignoramento risulta oggetto di un **contratto di locazione ad uso abitativo**. Il contratto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Viterbo il ---/---/----- al n. -----, è stato regolarmente sottoscritto in data ---/---/----- ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 09/12/1998, n. 431. Pertanto lo stesso risulta opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Nell'atto è prevista una durata complessiva della locazione di anni 4 (quattro), a partire dal 01/04/2016 fino alla data del 31/04/2020, tacitamente rinnovabili e rinnovati per ulteriori anni 4 (quattro), ai sensi di legge. Il canone annuo di affitto è stato convenuto in complessivi € 1.800,00 annui; da corrisondersi in 12 rate anticipate di € 150,00 mensili, scadenti il giorno 16 di ogni mese.

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;

Il bene pignorato non risulta occupato dal debitore esecutato per le esigenze abitative personali e del proprio nucleo familiare.

Il cespite, come detto, risulta occupato da soggetti diversi dal debitore, come riportato nel Verbale di Accesso, in base a regolare contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura esecutiva.

In tale fattispecie, comunque, il valore locativo del bene può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato correnti, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione, in 2,30 €/mq mensili.

Poiché la superficie commerciale determinata è pari a mq 65,00 il valore locativo mensile del bene risulta:

VALORE LOCATIVO MENSILE ABITAZIONE : mq 65,00 x 2,30 €/mq € 149,50

Pertanto, il **Valore Locativo complessivo del bene oggetto di pignoramento**, opportunamente ragguagliato per adeguamento e correzioni di stima, è determinato in circa € 1.800,00 annui.

Tale valore, con evidenza, corrisponde esattamente al canone locativo annuo convenuto nel contratto di locazione in essere.

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 bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 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 esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. In merito, comunque, è stata per tempo presentata presso l'amministrazione comunale istanza per il rilascio della relativa certificazione di usi civici, tuttora pendente.

La porzione di area su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

QUESITO 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;

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili e rinvenuti presso alcune Agenzie Immobiliari di zona. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato in 485 €/mq.

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;

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti residenziali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile, in discreto o normale stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia 2P House Immobiliare – Sede di Tuscania (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili ristrutturati in centro, valori medi di mercato pari a 300,00-1.200 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per abitazioni civili in normale stato conservativo, riferiti alla zona centrale-centro abitato, oscillanti tra 550-800 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespite, in stato di discreta o normale manutenzione.

Poiché l'immobile è oggetto di un contratto di locazione per uso abitativo, registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento e, pertanto, opponibile alla procedura esecutiva; si è

proceduto per confronto alla determinazione del probabile valore del cespite mediante ricorso alla metodologia di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

In tale fattispecie, il valore venale dell'immobile è determinato dal reddito netto medio annuo capitalizzato. Si ritiene congruo come parametro lordo medio mensile il valore di 2,30 €/mq. Si determina, pertanto, un reddito lordo medio annuo di € 1.800,00 coincidente con il canone locativo in essere. Le spese medie annue incidono per circa il 30%. Il tasso di capitalizzazione (q) opportuno nel caso in esame è 0,04.

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE : (Rn/q)	€	31.500,00
---	---	-----------

Il valore immobiliare determinabile con la stima analitica per capitalizzazione dei redditi appare, pertanto, perfettamente in linea con la stima sintetica comparativa applicata.

QUESITO 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;

L'unità oggetto di pignoramento costituisce una modesta proposta immobiliare soprattutto in virtù della ubicazione marginale e della ridotta operatività del mercato immobiliare di riferimento territoriale, con volumi medi di scambio assai ridotti trattandosi di un piccolo comune tendenzialmente isolato ed estraneo ai flussi di transito. L'immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova quindi una limitata destinazione di mercato, probabilmente per una famiglia di piccole dimensioni o una giovane coppia, in cerca di una residenza modesta a costo ridotto ma, comunque prossima ai servizi pubblici locali. Il mercato immobiliare, attualmente, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo-medio taglio, ancorché disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa ma, il bene presenta comunque particolari caratteristiche di ubicazione, che ne pregiudicano l'appetibilità.

QUESITO 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 immobiliare oggetto di pignoramento, come effettivamente riscontrato, risulta interessato da un contratto di locazione per uso abitativo regolarmente sottoscritto ai sensi di legge ed opponibile alla procedura esecutiva. Il canone annuo complessivo è di € 1.800,00 corrispondenti a € 150,00 mensili. Il canone convenuto, sebbene di importo ridotto, risulta comunque adeguato alla tipologia di immobile ed in linea con i correnti valori di mercato. Il parametro unitario di locazione applicato, infatti, appare ampiamente coerente con i parametri locativi correnti in zona e con la redditività media annua percepibile localmente.

Di detta circostanza, come precedentemente riferito, si è debitamente tenuto conto per confronto nella determinazione del valore effettivo del bene, verificando nel risultato la sostanziale corrispondenza tra la stima sintetica comparativa applicata e la stima analitica per capitalizzazione del reddito effettivo di locazione.

La presente relazione si compone di n. 26 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- Visura con dati catastali aggiornati
- Planimetria catastale dell'immobile
- Copie C.E. n. 06 del 20/07/1995
- Istanza certificazione usi civici
- Visura ipocatastale aggiornata
- Copia atto di provenienza
- Copia atto di provenienza ultraventennale

- Verbale di sopralluogo
- Certificato di matrimonio
- Documentazione fotografica

Viterbo, 10/12/2020

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci