

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 206/2018 R.G.E.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

contro

***** _ *****

**Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 10/06/2019**

G.E. Dott. Antonino Geraci

Premesso:

*-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n 206/2018 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA contro ***** e *****;*

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato il sottoscritto Marco Carbonari, geometra, con studio in Viterbo, Via Monti Cimini n.4, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidando quanto segue:

- 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;*
- 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);*

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

- 5) *Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 6) *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando in mq.), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*
- 8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*
- 9) *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura 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 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;*

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

- 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 dire se l'illecito sia stato sanato.*
- 15) *Verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle econdizioni previste dall'art. 40, comme sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 . 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 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.*
- 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 i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 19) *dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile debitamente 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 diciascuno 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 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 occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore la trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atto privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n 59, convertito in legge 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 fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

- 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 e 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 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 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 astegiudiziarie.it 21.2 specifici atti pubblici di compravendita dei 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;*
- 28)** *Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;*

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

- 29) Invia 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi almeno 10 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, 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 inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati
- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) Alleghi 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);
- 34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi alla relazione:
- A) La planimetria del bene
 - B) La visura catastale attuale
 - C) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
 - D) 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;
 - E) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)
 - F) Copia atto di provenienza

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

G) *Quadro sinottico in triplice copia*

H) *Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

- Operazioni preliminari -

Dopo aver esaminato la completezza dei fascicoli e di tutti documenti agli atti, il C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario nominato Dott.sa Avv. Stefania Arieti, convocava le parti al fine di effettuare l'identificazione del bene sottoposto ad espropriazione forzata.

Il giorno 25 Marzo 2019 si è provveduto ad effettuare la ricognizione per accertare se l'immobile fosse occupato da persone o cose. Allo stesso tempo lo scrivente concretizzava i rilievi planimetrici e fotografici necessari per l'acquisizione di tutti i dati occorrenti alla determinazione del valore commerciale o prezzo base d'asta.

Lo scrivente ha ultimato la fase preliminari consultando l'Ufficio tecnico del Comune di Monterosi, l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la CC.RR.II., l'Archivio Notarile,) sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo d'ufficio e delle risultanze ottenute con la ricognizione compiuta in loco, e l'acquisizione di ulteriore documentazione il sottoscritto C.T.U. In possesso ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico ex articolo 568 C.P.C..

- Elenco dei beni sottoposti a pignoramento -

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dal verbale di pignoramento, emerge che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni immobili. Più esattamente:

• Esecuzione Immobiliare N°206/2018 R.G.E.

- *Verbale di pignoramento trascritto con nota del 01/08/2018 Reg. Part. 26760 Reg. Gen. 38426 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma-Società Cooperativa a Responsabilità Limitata. contro ***** e ******

Diritti di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1 / 2 ciascuno spettante ai debitori sig.ri

******* nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** nata a **** il**

******* c.f. *****.**

*Abitazione in villino posta ai piani seminterrato, terra e primo nel Comune di Monterosi (VT), via Terre dei Consoli, 1, interno 21/A lotto B, censita al N.C.E.U. del detto Comune, **FOGLIO n°5 PARTICELLA n°644.***

Verifiche preliminari, Controllo dell'attuale identificazione catastale,

Corrispondenza con l'atto di pignoramento e Riscontro della provenienza dei beni-

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente, di quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare la

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalle certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore dedotti dagli atti di provenienza con il quale è divenuto proprietario.

Risposte ai 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;

Nel fascicolo di procedura è presente la relazione notarile, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'analisi della documentazione, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalla certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore, inoltre la relazione notarile copre il ventennio.

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;

DATI CATASTALI:

Bene Pignorato:**Abitazione**, all'Agenzia del Territorio di Viterbo con i seguenti identificativi:

N.C.E.U.: Intestazione catastale: Comune di Monterosi

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	5	644	A/7	U	4	7 vani	795,34

Nell'atto di pignoramento trascritto con nota del 01/08/2018 Reg. Part. 26760 Reg. Gen. 38426; a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro ***** e *****.

3) Consulto 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;

Marco CARBONARI
GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -
Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986
geometra.carbonari@gmail.com

Dalla consultazione dei registri immobiliari, sui beni oggetto di pignoramento procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, risultano le seguenti proprietà in forza del seguente titolo:

-
- Atto costitutivo Notaio Pietro Mazza di Roma del 18/12/1980 trascritto a Roma il 03/12/1983 al n. 28003 del registro particolare per la costituzione della ***** con sede a Roma C.F. ***** per la piena proprietà ad essa pervenuta del terreno distinto al NCT al foglio 5 particella 8.
- Atto di fusione di società per incorporazione a rogito Notaio Misurale Maurizio di Roma del 20/10/2003 trascritto il 30/10/2003 al n. 32543 del registro particolare in forza del quale la ***** con sede a Roma C.F. ***** viene incorporata alla ***** con sede Roma C.F. ***** per la piena proprietà.
- Atto di compravendita Notaio Misurale Maurizio di Roma del 29/12/2003 trascritto a Roma 2 il 20/01/2004 al n. 1896 del registro particolare in forza del quale la società ***** con sede Roma C.F. ***** vende alla ***** con sede a Roma C.F. ***** il terreno distinto al foglio 5 particella 8 per la piena proprietà.
- Atto di compravendita Notaio Misurale Maurizio di Roma del 30/12/2003 trascritto a Roma 2 il 20/01/2004 al n. 1897 del registro particolare in forza del quale la ***** con sede a Roma C.F. ***** vende alla ***** con sede a Roma C.F. ***** il terreno distinto al foglio 5 particella 8 per la piena proprietà.
- Atto Notaio Misurale Maurizio di Roma del 14/01/2006 trascritto a Roma 2 il 01/12/2006 al n. 47297 del registro particolare per convenzione edilizia in favore del Comune di Monterosi con sede a Monterosi C.F. 80005310562 relativamente al terreno in oggetto.
- Atto Notaio Misurale Maurizio di Roma del 25/10/2007 trascritto a Roma 2 il 16/11/2007 al n. 43736 del registro particolare per costituzione regolamento di condominio relativo al fabbricato oggetto della procedura in favore di ***** con sede a Monterosi C.F. *****.
- Atto Notaio Misurale Maurizio di Roma del 20/12/2007 trascritto a Roma 2 il 17/04/2008 al n. 12831 del registro particolare in riferimento alla trascrizione n. 43736 del 16/11/2007 per migliore identificazione della consistenza catastale degli immobili.
- Atto di compravendita Notaio Misurale Maurizio di Roma del 20/12/2007 repertorio n. 181030 rogito n. 61920, trascritto a Roma il 14/01/2008 al n. 2131 del registro generale, n. 1310 del registro particolare in forza del quale la ***** con sede a Roma, C.F. ***** vende a ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** e ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota di 1 / 2 ciascuno della nuda proprietà ***** nata in ***** il

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

***** C.F. ***** l'usufrutto dell'immobile distinto al NCEU di Monterosi al foglio 5 particella 644.

L'attuale consistenza catastale dell'immobile oggetto di pignoramento particella 644 del foglio 5 deriva dall'accatastamento per edificazione su area di corte n. 1479.1/2007 in atti dal 10/08/2007, precedentemente oggetto di tipo mappale n. 157277.1/2007 in atti dal 01/08/2007 con la quale veniva costituita la particella 644 ex 453.

La particella 453 deriva dal frazionamento n. 147411.1/2007 in atti dal 12/07/2007 con il quale dapprima si varia la particella 138, a sua volta derivante dal frazionamento della particella 132 con tipo di frazionamento n. 107975.1 in atti dal 12/07/2004.

La particella 132 deriva dal frazionamento della particella 128 avvenuto con tipo di frazionamento n. 79469.1 in atti dal 07/05/2004, la particella 128 deriva dal frazionamento dell'originaria part. 8 con frazionamento n.31087.1 in atti dal 26/02/2004.

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);

Sulla base dei documenti allegati agli atti dell'ufficio lo scrivente C.T.U. riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), che gravano sugli immobili oggetto di espropriazione forzata:

- Iscrizione di Ipoteca volontaria del 25/07/2012, n. 36269 del registro generale e n. 5196 del registro particolare a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa con sede in Roma, Via Sardegna, 129, c.f. 01275240586 contro ***** nata a **** il *****, c.f. ***** e ***** nato a ***** il *****, c.f. *****, accesa con atto Notaio Lorenzo Mottura di Viterbo del 25/07/2012 rep. 635, raccolta 426 per € 248.000 di cui capitale € 124.000 in 20 anni.
- Pignoramento immobiliare del 03/07/2018 rep. 1080/18 trascritto in data 01/08/2018, n.38426 del registro generale e n. 26760 del registro particolare a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Roma, c.f. 01275240586 contro ***** nata a ***** il *****, c.f. ***** e *****

Marco CARBONARI
GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -
Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986
geometra.carbonari@gmail.com

nato a ***** il *****, c.f. *****, per la piena proprietà dell'immobile censito al catasto fabbricati di Monterosi al foglio 5 p.lla 644.

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

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a reperire sia l'estratto di mappa aggiornato che la planimetria catastale dell'unità oggetto del pignoramento, il tutto è presente negli allegati.

6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

Dai registri dell'anagrafe del Comune di Civita Castellana risulta che il Sig. ***** risulta celibe e la Sig.ra ***** risulta nubile come riportato negli estratti rilasciati in data 09/05/2019.

7) Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.);

DESCRIZIONE:

Trattasi di una porzione di villino bifamiliare ubicata all'interno del complesso residenziale denominato "Terre dei Consoli Golf Club" e nello specifico l'interno 21/a lotto B di Via Terre dei Consoli n. 1, Monterosi, censita in catasto al foglio 5 particella 644.

Vi si accede da Via di Valle Santa Maria fino all'ingresso del complesso dotato di servizio di sorveglianza ed accesso consentito soli residenti o autorizzati, internamente vi è una viabilità principale dalla quale si accede ai parcheggi comuni ed ai posti auto coperti che sono raggiungibili mediante una viabilità interrata comune alle abitazione dalla quale è possibile accedere ai garage interrati di ogni unità immobiliare; la viabilità di superficie interna alle abitazione è principalmente pedonale e consentita per il solo carico e scarico ai residenti.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed il garage-cantina al piano interrato, l'ingresso è posto al piano terreno, mediante un cancello pedonale si accede al giardino di pertinenza esclusiva completamente recintato in quale confina con la viabilità interna, il giardino di un'altra abitazione e su un lato affaccia sul campo da golf. Dal portoncino si accede al vano soggiorno pranzo, un piccolo disimpegno conduce alla cucina, al bagno ed al portico coperto; la scala interna conduce al piano

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

superiore riservato alla zona notte dotato di due camere da letto entrambe con balcone e due servizi igienici; sempre dal soggiorno al piano terreno è possibile accedere tramite scala interna al piano interrato dove è presente un vano cantina, comunque pavimentato e tinteggiato, un vano lavanderia, un bagno ed il garage con ingresso da tunnel condominiale. La superficie netta abitabile con destinazione residenziale è di mq 70 ca oltre ai portici e balconi di complessivi mq 40,85, il piano interrato destinato a cantina e garage ha una superficie di mq 58,14 e l'area esterna si estende per mq 240. Le finiture dell'immobile sono buone con pavimentazione in ceramica nella zona giorno e parquet al piano primo, gli infissi sono in legno così come anche portoncino blindato dell'ingresso e le porte interne, pareti tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e cucina maiolicati. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a metano posta nel ripostiglio esterno, radiatori in alluminio, inoltre è presente un condizionatore al piano terreno. Da segnalare la presenza di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del piano interrato e fenomeni di condensa all'interno del bagno al piano interrato.

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 del pignoramento è conforme allo stato attuale del bene, e permette l'esatta individuazione del bene.

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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

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;

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

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;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

1) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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;

Il caso non ricorre.

2) 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 si rendono necessarie variazioni catastali in quanto la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

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

Il bene oggetto di pignoramento è situato all'interno del complesso residenziale denominato "Terre dei Consoli"

L'utilizzazione prevista è abitativa (residenziale).

4) 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 dire se l'illecito sia stato sanato.

Il fabbricato oggetto del pignoramento risulta realizzato in forza di regolare Permesso di Costruire n° 5 rilasciato il 16/03/2005, pratica edilizia 650/2004 a seguito della richiesta presentata dalla società *****in data 28/01/2004, successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire in variante n. 6 del 11/04/2006, pratica edilizia 4803/2005 presentata in data 21/06/2005.

In data 04/11/2008 con protocollo n. 10657 è stato rilasciato dall'ufficio tecnico Comune di Monterosi regolare certificato di abitabilità.

Successivamente non risultano presentate presso l'ufficio tecnico altre pratiche edilizie riguardanti la porzione immobiliare oggetto del pignoramento che risulta conforme.

5) Verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle e condizioni previste dall'art. 40, come sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 . 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Non risultano presentate domande di condono

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

Sull'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti pesi.

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.

L'immobile fa parte del Condominio Terre dei Consoli, e dalle tabelle fornite dall'amministratore risulta un importo annuo pari ad € 1303,30 per le spese fisse di gestione.

Risulta non pagato un importo pregresso di € 4.422,60 nei due anni precedenti ed € 651,659 per l'anno 2019 alla data del 25/03/2019.

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 i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I metodi basilari utilizzati per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando contemporaneamente di configurarli come entità economiche a se stanti capaci cioè di produrre un proprio reddito. La natura dell'immobile ha reso fattibile in questo caso la creazione di un solo lotto, che qui di seguito viene descritto e determinato in rapporto al suo aspetto economico, al grado di utilizzo ed alle qualità specifiche.

Marco CARBONARI
GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -
Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986
geometra.carbonari@gmail.com

LOTTO UNICO

COMUNE DI MONTEROSI

VIA TERRE DEI CONSOLI N° 1, INT. 24/A LOTTO B

Diritti piena proprietà spettanti ai debitori eseguiti

#DATI CATASTALI AGGIORNATI#

Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria / Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
N.C.E.U.	5	644		A/7	U	Vani 7	€ 795,34

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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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;

*L'immobile è pignorato pro quota, ma per i diritti di piena proprietà pari ad ½ ciascuno a ***** e ***** e non sono divisibili in natura, pertanto il lotto sarà unico.*

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; verificare 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 sei sia ancora pendente il relativo giudizio;

*Come dichiarato dal debitore nel verbale di accesso e riscontrato al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dal sig. ***** nato a ***** il ***** in forza di regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 23/06/2017 al n. 5491 serie 3T, pertanto prima della trascrizione del pignoramento per una durata di anni 4 con scadenza il 30/06/2021 rinnovabile per successivi 4 anni.*

Il canone di locazione stabilito nel contratto è di € 600,00 mensili oltre l'importo di € 150,00 mensili per le spese condominiali fino al 01/07/2019 quando l'importo sarà aggiornato ad € 650,00 mensili per i successivi 2 anni oltre € 150,00 mensili per le spese consominiali.

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

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;

In considerazione alle caratteristiche dell'immobile, allo stato in cui si trova, al contesto ove è ubicato ed alle quotazioni di locazione riguardanti immobili simili si attribuisce un valore di € 6,00 mq per una superficie ragugliata di mq 109,00 si ha un canone mensile di € 654,00 oltre le spese condominiali pertanto congruo con l'attuale contratto di affitto.

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 e 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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

23)Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Per gli immobili in questione non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; vi è l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale come da regolamento di condominio a rogito del Notaio Dott. Maurizio Misurale del 25/10/2007 e registrato a Roma il 30/10/2007 ed allegato alla presente perizia ; non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

25)Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero 21.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it 21.2 specifici atti pubblici di

compravendita dei 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;

Considerazioni di mercato:

A partire dal 2008 e maggiormente negli ultimi due anni, la crisi economica che sta interessando la nazione, ha colpito anche il mercato degli immobili residenziali, causando una forte contrazione stimabile intorno al 30-40%. Tale situazione rende non economicamente valido il grado di commerciabilità dei beni oggetto di stima.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che ha portato la provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà e/o l'abbandono dei beni in locazione o affitto. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la loro valutazione applicare il metodo di stima sintetico che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili, comparando le stesse con i valori rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate, tramite l'O.M.I. tenendo in considerazione i Codici Internazionali di Valutazione.

Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE/METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

estrinseche (quali potrebbero essere ad esempio contratti d'affitto ultranovennali, ecc), e sia il loro valore.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

- banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I.), secondo semestre 2018
- comparazione con annunci di vendita di immobili nuovi della stessa tipologia e dimensioni all'interno del complesso residenziale da parte del costruttore.
- dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene
- comparazione con recenti compravendite di beni simili per caratteristiche e luogo (annunci di compravendita di beni simili sia di privati che di agenzie immobiliari pubblicati su internet).

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati opportunamente rapportati e quindi ponderati in base alla qualità e stato di conservazione, riportando lo stato di fatto conforme alla originale concessione edilizia autorizzata. Sulla base di quanto riscontrato lo scrivente ha valutato l'immobile nella consistenza e nelle destinazioni dei locali per come autorizzati nella concessione edilizia originale.

Per tutto quanto sopra esposto, visto il particolare momento economico, ovvero la sopra citata crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso e del descritto stato di fatto, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

Fabbricato per civile abitazione:

superficie residenziale	mq 69,71c.a. x €/mq 1.800,00 =	125.478,00 € +
superficie ragguagliata portici e terrazzi	mq 10,34 c.a. x €/mq 1.800,00 =	18.612,00 € +
superficie non residenziale piano interrato	mq 58,14 c.a. x €/mq 1.000,00 =	52.326,00 € +
area esterna	mq 240,00 c.a. x €/mq 20,00 =	4.800,00 € +

TOTALE VALORE CESPITE € 201.216,00 arrotondato in € 201.000,00; il valore ricomprende anche l'incidenza delle aree esterne e dei balconi.

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;**

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

geometra.carbonari@gmail.com

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;

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Valore lotto unico per l'intero:

Valore finale a base d'asta del bene stimato € 201.000,00

Allegati alla relazione:

- *Documentazione fotografica.*
- *Planimetria catastale.*
- *Estratto di mappa.*
- *Visure catastali.*
- *Visura ipotecaria.*
- *Copia concessione edilizia e relativi elaborati grafici.*
- *Certificato di agibilità*
- *Copia atto di provenienza.*
- *Copia atto ante ventennio*
- *Estratto anagrafe*
- *Dichiarazione dell'amministratore di condominio.*
- *Contratto di affitto.*
- *Regolamento di condominio*
- *Quadro sinottico.*

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo,06/05/2019

Il C.T.U.

Geom. Marco Carbonari