

1

TRIBUNALE DI VITERBO

2

Sezione Esecuzioni Immobiliari

3

4

Esecuzione imm.re n° 318/2015

5

promossa da

6

Unicredit spa (Dott. Avv. Antonio Calandrelli)

7

contro: //

8

9

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

10

per l'udienza del giorno 04 ottobre 2018 del G.E.

11

Dott. GERACI ANTONIO

12

premesse:

13

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo,

14

l'esecuzione immobiliare n° 318/2015, promossa da

15

Unicredit spa difesa dall'Avv. Antonio

16

Calandrelli con studio in Viterbo (VT), Piazza

17

Fontana Grande n. 6, CAP: 01100, fax:

18

0761/223696,

PEC:

19

antoniocalandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it;

20

che il giudice dell'esecuzione ha nominato il

21

sottoscritto geom. Aldo Rosati Consulente Tecnico

22

d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare suddetta;

23

che nell'udienza del 20 aprile 2017 ha ricevuto

24

il giuramento di rito;

1 che il sottoscritto C.T.U. comunicava alle parti
2 che il giorno 07 marzo 2017 avrebbe effettuato
3 sopralluogo sul bene pignorato, invitando le
4 stesse ad intervenire;

5 **1.0 PREMESSA**

6 L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel
7 Comune di Bassano Romano e lo stesso è
8 individuato presso l'Agenzia delle Entrate,
9 settore Territorio al N.C.E.U. del Comune di
10 Bassano Romano al Foglio n. 7, p.lla n. 836, Sub.
11 7, Categoria A4 di 2^a classe, vani n. 3, rendita
12 178,18 euro, intestato a:

13 - //, nato a // il //, nuda proprietà per 1/1;

14 - //, nata a // il //, usufrutto per 1/1.

15 Il sottoscritto ha eseguito una difficoltosa
16 ricerca al fine di reperire l'attuale residenza
17 dei soggetti eseguiti, in quanto non più
18 reperibili nella residenza indicata sull'atto di
19 pignoramento, nonché il regime patrimoniale dei
20 beni degli stessi in caso di matrimonio. Orbene i
21 Sig.ri // e // risultano essere entrambi
22 residenti in //. Che il Sig. // risulta essere
23 celibe, mentre la Sig.ra // essere coniugata con
24 il sig. //, nato a // in regime di separazione

1 dei beni // e che la stessa ha presentato in data
2 07/11/1997 richiesta di cessazione degli effetti
3 civili di matrimonio presso il Tribunale di Roma.

4 Si allegano i documenti demografici.

5 **2.0 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

6 L'immobile è ubicato a Bassano Romano, Via Gai n.
7 9 e consiste in un appartamento posto al piano
8 primo e secondo sito nel centro storico del
9 paese.

10 Si accede all'immobile direttamente dal piccolo
11 vicolo, attraverso una scala interna
12 condominiale. L'appartamento è composto da un
13 soggiorno con angolo cottura, una camera
14 matrimoniale, un bagno, un disimpegno con piccolo
15 ripostiglio sulle scale, un terrazzino. L'altezza
16 media degli ambienti è di circa 3,00m.

17 La struttura del fabbricato è in muratura con
18 tetto a falde, le tamponature interne sono in
19 laterizio forato, pareti intonacate e
20 tinteggiate, servizio igienico rivestito con
21 maioliche. Gli infissi esterni sono in legno e
22 privi di vetro camera, gli infissi interni sono
23 il legno. Le pavimentazioni sono in piastrelle di
24 gres. Lo stato di conservazione e manutenzione

1 dell'immobile può ritenersi scarso in quanto
2 l'immobile necessita di ristrutturazione. Non è
3 stato possibile provare la funzionalità degli
4 impianti tecnologici e l'immobile non è dotato di
5 impianto di riscaldamento autonomo.

6 Al momento del sopralluogo l'immobile era
7 totalmente sporco di escrementi di volatili, con
8 numerosi uccelli morti. Successivamente lo stesso
9 è stato sanificato da ditta specializzata ed
10 attualmente è pulito e sgombero da arredi.

11 **3.0 SITUAZIONE URBANISTICA**

12 Dall'esame della documentazione in atti e dopo
13 attenta ricerca presso gli uffici competenti
14 (Comune e Catasto) è emerso quanto segue.

15 L'immobile è stato costruito sicuramente prima
16 del 1942. Dall'accesso all'Ufficio Tecnico del
17 Comune è risultata la presentazione di una DIA in
18 sanatoria, per la realizzazione di un bagno.

19 La disposizione degli ambienti riportata nel
20 progetto è conforme allo stato dei luoghi. Si
21 allegano gli elaborati grafici comprensivi dei
22 pagamenti eseguiti.

23 **4.0 PROVENIENZA**

24 Il suddetto immobile risulta di proprietà dei

1 sig.ri //, pervenuto per acquisto dal Sig. //,
2 nato a //, in virtù di atto di compravendita a
3 rogito notaio // di Roma del //, repertorio //,
4 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il
5 // reg. part. // e reg. gen. //.

6 Al Sig. // è pervenuto per acquisto dai sig.ri
7 //, nata a //, /, nata a / e /, nato a /, in
8 virtù di atto di compravendita a rogito notaio
9 Togandi Giuseppe di Orte del /, rep. / trascritto
10 a Viterbo in data //. (ultra ventennale).
11 Si allegano gli atti di compravendita.

12 **5.0 STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO**

13 Per la determinazione del più probabile valore di
14 mercato dei beni da porre a base d'asta per la
15 vendita il Consulente Tecnico d'Ufficio ha
16 considerato lo stato attuale degli immobili nelle
17 condizioni in cui si trovavano in sede di
18 sopralluogo.

19 Per la determinazione del valore di mercato il
20 sottoscritto ha reputato opportuno adottare il
21 criterio della stima sintetica per comparazione,
22 basato sul confronto diretto dei beni oggetto di
23 valutazione con analoghi beni trattati sulla
24 "piazza" locale.

1 Acquisito in merito le dovute informazioni ed
2 eseguito indagini sulle caratteristiche
3 dell'immobile si ritiene di attribuire i seguenti
4 valori medi di mercato.

5 **5.1 - Lotto Unico**

6 Immobile residenziale in Bassano Romano, Via Gai
7 n. 9, piano primo e secondo, catastalmente
8 individuato al N.C.E.U. del Comune di Bassano
9 Romano al Foglio n. 7, p.lla n. 836, sub. 7,
10 Categoria A4 di 2^a classe, vani n. 3, rendita
11 178,18 euro, intestato a:

12 - //;

13 - //.

14 Il rilievo e le misurazioni eseguite durante il
15 sopralluogo hanno permesso di determinare alcuni
16 dei parametrici metrici necessari alla
17 determinazione del più probabile valore di
18 mercato e precisamente:

19 - area residenziale netta interna: 48mq

20 Si determina un valore metrico base pari a 600,00
21 euro/mq di superficie netta residenziale.

22 Superficie residenziale

23 48mq x 700,00€/mq = **euro 33.600,00**

24 *(diconsi euro trentatremilaseicento/00)*

1 Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la
2 fiducia accordatagli, con la presente relazione
3 ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e
4 resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi
5 ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

6 Viterbo, 23 agosto 2018

7 ALLEGATI:

8 - estratto mappa catastale;

9 - planimetria catastale;

10 - visura catastale;

11 - DIA prot. n. 004249 del 20.04.2010;

12 - copia atti di provenienza;

13 - documentazione fotografica;

14 - certificati di residenza soggetti;

15 - estratto di matrimonio;

16 - verbale di sopralluogo;

17 - documentazione fotografica.

18 ***Il C.T.U. (Geom. Aldo Rosati)***