

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 164/2018
ad istanza
UNICREDIT SPA
contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del 14/04/2022

II C.T.U

Geometra Giacinto Salvatori



Indice risposte ai singoli quesiti

Quesito 1	Pag. 7
Quesito 2	Pag. 8
Quesito 3	Pag. 8-9
Quesito 4	Pag. 9
Quesito 5	Pag. 9-10
Quesito 6	Pag. 10
Quesito 7	Pag. 10-12
Quesito 8	Pag. 13
Quesito 9	Pag. 13
Quesito 10	Pag. 13
Quesito 11	Pag. 13
Quesito 12	Pag. 14
Quesito 13	Pag. 14
Quesito 14	Pag. 14
Quesito 15	Pag. 15
Quesito 16	Pag. 15
Quesito 17	Pag. 15
Quesito 18	Pag. 16
Quesito 19	Pag. 16
Quesito 20	Pag. 17
Quesito 21	Pag. 17
Quesito 22	Pag. 18
Quesito 23	Pag. 18
Quesito 24	Pag. 18-20
Quesito 25	Pag. 20
Quesito 26	Pag. 20
Quesito 27	Pag. 21
Allegati alla relazione depositata in cancelleria	Pag. 22-45



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 164/2018
ad istanza
UNICREDIT SPA
contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 164/2018, contro i signori [REDACTED];

-che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto Geometra Giacinto Salvatori, con studio in Vasanello (VT) Via Roma n.ro 13, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli il seguente incarico richiamato il contenuto della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:

“ tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cod. proc. civ.)”

In caso di esito positivo di tale accertamento si procederà alle ulteriori attività di seguito elencate:

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 ° 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 di 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) 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;
- 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'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, 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.);
- 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 ;
- 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;
- 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 28.02.1985 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 di 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 allegati 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 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;
- 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 cata 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 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 di 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, 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 astegiudiziare.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 ;



In data 24/08/2020 è stato svolto il primo sopralluogo di rito negli immobili oggetto di esecuzione unitamente al Custode della procedura, nello stesso sopralluogo sono state svolte le operazioni di rilievo metrico relativo all'abitazione ed in data 26/082020 è stato effettuato un secondo sopralluogo per il rilievo fotografico della stessa. Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il C.T.U. sottoscritto poteva acquisire ogni utile elemento necessario per rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione adempiendo agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

Piena proprietà, degli **immobili siti nel Comune Fabrica di Roma** , dei Signori [REDACTED]

- 1- Abitazione sita in Via San Rocco n.ro 43 , posta al piano Primo , riportata nel catasto urbano al foglio 12 **Particella 8 Sub. 3** , cat. A/2, classe 2, vani 5,0 , R.C. € 438.99

Con ogni pertinenza ed accessione e tutti i diritti inerenti quand'anche non fossero specificati nella descrizione sopra riportata.

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

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, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo di ufficio

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile della Dott. Andrea Zuccarello Marcolini , notaio in Messina Via Ninio Bixio n.ro 89 , iscritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Messina,Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta del 27/09/2018 , dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'analisi della relazione notarile il sottoscritto ha potuto accertare la completezza delle risultanze dalle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento relativamente a:

- la provenienza degli immobili;
- i dati catastali degli immobili;
- degli atti che riguardano gli immobili presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo (descrizione delle formalità).



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.

Le visure catastali aggiornate degli immobili sono allegate alla presente relazione - **Allegato 1** - di seguito se ne riassume in dati :

DATI CATASTALI AGGIORNATI AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DI C.TU.:

Beni Pignorati, all'Agenzia delle Entrate settore Territorio di Viterbo, Comune di Fabrica Di Roma (VT)

Intestazione catastale:

[REDAZIONE]

Abitazione in Piazza Eraclio Stendardi n.ro 27 , con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	12	8	3	A/2	2	1°	5.00	€ 438.99

Gli identificativi catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

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 sottoscritto CTU recatosi presso la conservatoria dei registri immobiliari ed ha effettuato le opportune ispezioni aggiornate degli immobili di seguito se ne certificano i dati e se ne allega elenco **Allegato 2** .
Dalla consultazione dei registri immobiliari, sui beni oggetto di pignoramento partendo dal primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento al titolo con il quale il debitore ne è venuto in possesso, risultano le seguenti proprietà in forza dei seguenti titoli:

- Alla Signora [REDAZIONE] è pervenuta la quota di pertinenza del terreno su cui sorge l'immobile in parte da [REDAZIONE] con atto notarile di compravendita a Rogito Notaio Polidori Pietro del 20/05/1952 Rep. 2983 trascritto il 29/05/1952 al numero 2623 ed in parte da [REDAZIONE] con atto notarile di compravendita a rogito



Rogito Notaio Polidori Pietro del 14/04/1953 Repertorio 3280 trascritto il 23/04/1953 al numero 1976.

- Alle Signore [REDACTED] è pervenuto in parte per successione legittima del Signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (den. 95 Volume 173 Dell'ufficio del registro di Civita Castellana) trascitta il 25/04/1955 al numero 20407 e in parte per successione legittima della [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] (den. 46 Volume 1320 dell'Ufficio del registro di Viterbo trascitta il 20/12/2007 ai numeri 24653/17162)

- Ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] è pervenuto dalle [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a Rogito Notaio Luciano D'Alessandro in data 18/10/2007 Repertorio 47461 trascitto all'Agenzia del Territorio di Viterbo il 19/10/2007 al numero 20387/14257.

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).

- Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio D'Alessandro Luciano in data 18/10/2007 Rep. numero 474672/36087 a favore Banca Per la Casa Spa con sede in Milano Via Tortona 33 contro [REDACTED] sull'immobile ubicato nel Comune di Fabrica Di Roma Via San Rocco n.ro 43 distinto in Catato al Foglio 12 Particella 8 Sub. 3.

Sub. 3 Cat. A/2 Classe 2° Piano Primo vani 5.00 Rendita Euro € 438.99. Mutuo di Euro 120.000/00 durata 30 anni ipoteca di Euro 180.000/00

- Pignoramento sulla piena proprietà per l'unità negoziale e precisamente abitazione ubicata nel Comune di Fabrica Di Roma Via San Rocco n.ro 43 distinta in Catasto al Foglio 12 Particella 8 Sub. 3 a favore di UNICREDIT SPA con sede in Milano in data 12/09/2018 Registro generale n. 12479 e Registro particolare n. 9311 , contro [REDACTED] in base ad atto giudiziario del Tribunale di Viterbo in data 19/06/2018 repertorio numero 925.

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'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.

Si allega l'estratto di mappa relativo alle Particella 8 (**Allegato 3**) del foglio 12 del Comune di Fabrica Di Roma e planimetrie catastale dell'immobile urbano Foglio 12 Particella 8 Sub. 3 (**Allegato 4**)



Quesito 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).

Sono stati acquisiti;

- Estratto dell'atto di matrimonio che si allega alla presente relazione (**Allegato5**);

Quesito 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.).

ABITAZIONE UBICATA IN VIA SAN ROCCO 43 FOGLIO 12 PARTICELLA 8 SUB. 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

L'unità immobiliare è sita all'interno del centro storico del Comune di Fabrica di Roma . Alla stessa si accede percorrendo Via San Rocco . L'area ove ricade l'immobile, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di vecchia costruzione adibiti principalmente ad abitazioni . L'intera zona risulta essere urbanizzata.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

RISULTANZE CATASTALI RIPORTATE:

[REDACTED]

Proprietario per 1/2

[REDACTED]

- Proprietaria per 1/2

UBICAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE :

↳ L'unità residenziale, abitazione civile , è posta al piano primo di un fabbricato ubicato nel Centro storico.

CONFINI UNITÀ IMMOBILIARE :

↳ L'unità immobiliare confina per due lati con la Particella 8 del Foglio 12 (ente urbano) , per un lato con proprietà [REDACTED] (Foglio 12 Particella 8 Sub. 2), salvo altri.

CARATTERISTICHE :

L'unità immobiliare è costituita da una abitazione posta su unico livello , provvista di impianto elettrico, riscaldamento, fognario, idrico, ecc. . All'unità immobiliare si accede percorrendo l'area di pertinenza del fabbricato condominiale (Particella 8 del Foglio 12) e susseguentemente attraverso una scala esterna a servizio esclusivo dell'unità immobiliare in questione. Le rifiniture dell'unità immobiliare sono di pessime fattezze e stato di conservazione , la pavimentazione è costituita in parte da marmette in graniglia ed in



Geom. Giacinto Salvatori

01030 - Vasanello – VT - Via Roma 13
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.3082124

azimutprogetti@libero.it

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 164/2018
promossa da UNICREDIT SPA

parte da gres ceramico , le pareti interne sono intonacate e tinteggiate . Il servizio igienico risulta essere dotato di lavabo, bidet , water e vasca , le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato di gres ceramico. Il servizio è provvisto di areazione naturale, in quanto risulta presente una piccola finestra. Gli infissi interni sono il legno di pessime fattezze ed in pessimo stato di conservazione così come gli infissi esterni provvisti di vetri singoli. All'interno dell'abitazione sono presenti macchie di umidità e condensa Da quanto sopra esposto il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione e di manutenzione. All'interno dell'abitazione risultano inoltre essere presenti innumerevoli scatole di cartone piene di oggetti e vestiti , elettrodomestici e mobilia varia (camera da letto,soggiorno, ecc).

Per l'immobile in questione non risultano essere presenti millesimi.

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

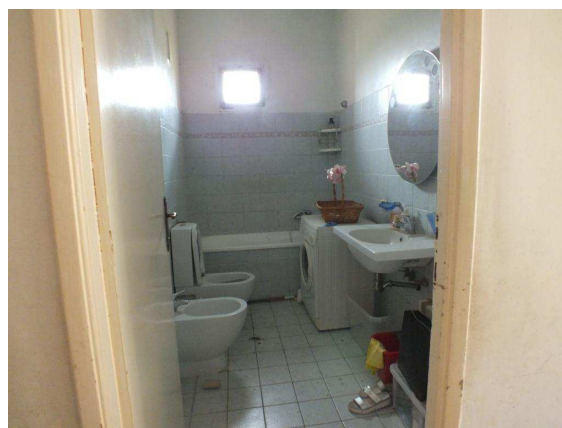
- **Residenziale Piano Primo :** Superficie utile 74.20 mq circa ;
- **Non residenziale Piano Primo (Balconi,Ballatoio)** Superficie utile 12.30 mq. circa

L'altezza media interna utile risulta essere pari a 3.00 mt.

VISTE ESTERNE



VISTE INTERNE



1



Geom. Giacinto Salvatori

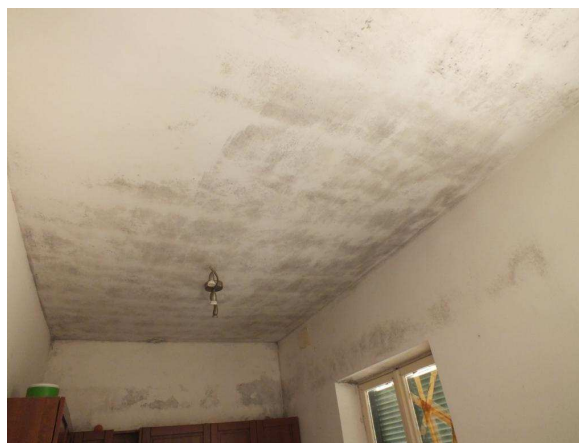
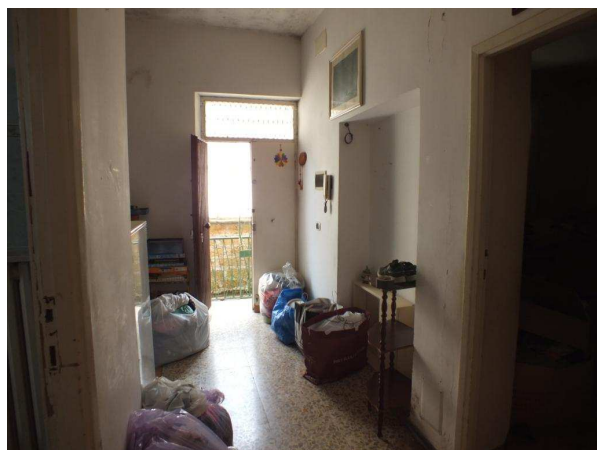
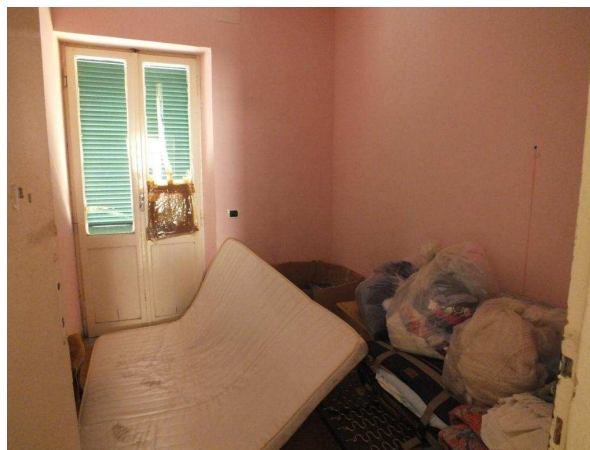
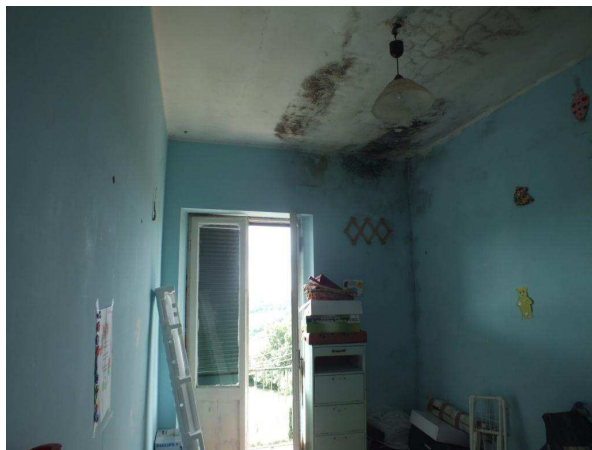
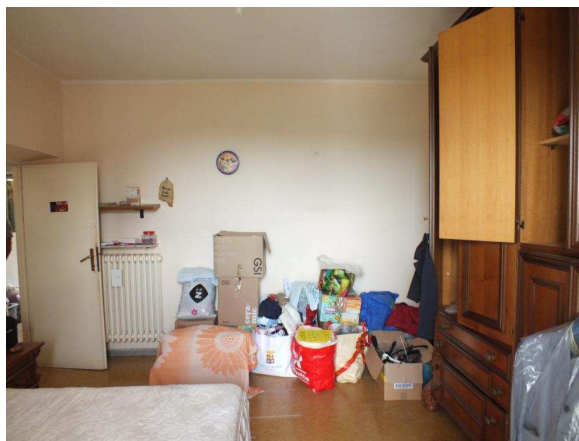
01030 - Vasanello – VT - Via Roma 13

Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.3082124

azimutprogetti@libero.it

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 164/2018

promossa da UNICREDIT SPA



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.

Relativamente alle unità immobiliari pignorate, il sottoscritto può dichiarare che la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

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

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, il sottoscritto può dichiarare corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate, delle discordanze tra la planimetria catastale e lo stato attuale dovute ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, una maggior superficie del ballatoio delle scale di accesso all'abitazione, una variazione prospettica dovuta alla trasformazione di una finestra in oporta finestra, alle diverse dimensioni della finestra nel bagno e un piccolo ampliamento del balcone (**Allegato 6**).

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;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Si prevede la costituzione di una servitù di passaggio sulla particella 8 del foglio 12 per l'accesso all'abitazione oggetto di esecuzione.



Quesito 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 ;

Caso non ricorrente per le unità oggetto di pignoramento.

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;

Sono state riscontrate delle difformità urbanistiche che comporterebbero la variazione delle planimetrie catastali ma tali attività non possono essere effettuate in quanto occorre rendere prima conformi le unità immobiliari ai titoli abilitativi da rilasciarsi da parte del Comune di Fabrica Di Roma

Quesito 13

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

L'unità immobiliare risulta avere destinazione residenziale e ricade in Zona A/1 (Centro storico) secondo quanto come previsto dallo strumento urbanistico del Comune di Fabrica di Roma.

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;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Fabrica Di Roma , dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Il giorno 17/09/2020 il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti al Comune Fabrica Di Roma , tramite protocollo, al fine di accertare l'esistenza o meno di titoli abilitativi riferiti all'immobile gravato da esecuzione immobiliare. In data 22/09/2020 dopo concordamento di appuntamento il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma al fine di visionare le pratiche edilizie esistenti inerenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Assistito dal Geom. ██████████ si è fatta una ricerca dalla quale si è potuto accertare la non esistenza di titoli abilitativi in riferimento all'immobile in questione.

Pertanto da quanto verificato all'ufficio tecnico e da sopralluogo effettuato nell'immobile sono state riscontrate delle difformità . Le stesse sono esclusivamente riscontrabili dalla planimetria catastale,essendo l'immobile censito alla data del 05/08/1964 e non essendo presenti , come dianzi citato, titoli abilitativi alla data attuale.

Le difformità riscontrate sono le seguenti :



- Varianti degli ambienti interni dovuti ad una diversa distribuzione delle tramezzature
- La variazione dei prospetti esterni dovuta alla trasformazione della finestra posta nella cucina in porta-finestra, nelle diverse dimensioni della finestra posta nel bagno, nell'ampliamento del ballatoio delle scale che permette l'accesso all'abitazione e in un piccolo aumento delle dimensioni del balcone esterno.

Non è presente il certificato di agibilità per le unità immobiliari in oggetto.

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 28.02.1985 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;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Fabrica di Roma (VT), dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Dai controlli effettuati nel Comune di Fabrica Di Roma , non sono state riscontrate domande di condono edilizio in riferimento all'immobile oggetto di esecuzione. Per la regolarizzazione delle difformità dianzi riportate si ritiene possibile, procedere ad effettuare una SCIA in sanatoria relativi ai lavori eseguiti e non autorizzati e susseguentemente all'aggiornamento delle schede catastali mediante presentazione di pratiche Docfa..

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle abitazioni ammontano a quanto segue :

Euro 2.800/00 comprensivi di sanzione amministrativa, diritti, elaborati grafici , SCIA e variazione catastale mediante presentazione pratica Docfa e nuova planimetria.

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;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Fabrica Di Roma , (**Allegato 7**) e dagli atti di provenienza , pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto.

I beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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



condominali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Vista le caratteristiche dell'immobile non sono presenti spese condominiali e non risultano debiti pregressi o eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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.

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti, e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. Trattandosi di una unità immobiliare ad uso abitazione, è stato possibile definire una quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.

**LOTTO UNO - Unico -
COMUNE DI FABRICA DI ROMA
VIA SAN ROCCO 43
Diritti piena proprietà**

DATI CATASTALI ATTUALI

N.C.E.U.: Intestazione catastale:

[REDAZIONE]

Proprietario per 1/2

[REDAZIONE]

- Proprietaria per 1/2

Riferimento	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Cons.	Rendita
ABITAZIONE	12	8	3	A/2	2	1°	5 vani	€ 438.99

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 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 destinato ad abitazione non è pignorato in pro-quota, ma per la piena proprietà e non è divisibile in natura.



Quesito 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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 se sia ancora pendente il relativo giudizio ;

L' unità immobiliare risulta essere allo stato attuale libera. Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano in essere per l'immobile in questione contratti di affitto . (**Allegato 8**)

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 ;

L'immobile non risultano occupati ne dal debitore ne dal proprio nucleo familiare ma risulta essere libero. La ricerca di mercato effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un prezzo di locazione mensile pari ad € 250/00 (duecentocinquanta/00) ed annue pari ad Euro 3.000/00 (tremila/00) . Detto valore è stato ottenuto, come descritto al punto successivo dalla ponderazione degli elementi costitutivi l'immobile, valutando vizi e virtù sia dell'edificio di cui il bene fa parte , le caratteristiche proprie del bene ma anche negative quali lo stato in cui lo stesso si trova. Per il calcolo del valore locativo sono stati reperiti presso L'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio, L'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell Entrate, sul sito del borsino immobiliare oltre che dai siti di operatori professionali come immobiliare.it . I valori ottenuti dalle fonti sotto elencate, sono stati ponderati in base ad elementi quali stato di conservazione, finiture interne, stato di manutenzione, nonché posizione dell'immobile e appetibilità del mercato nei confronti dello stesso, applicando quindi le opportune deduzioni e/o aumenti derivanti dal confronto delle condizione dell'immobile con immobili simili.

a) Camera di Commercio di Viterbo

Valori riferiti al 1° semestre 2019 per " Locazione " .

Valore minimo € 250/00

Valore massimo € 300/00

b) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valori riferiti al 2° semestre 2019 per " Abitazioni da ristrutturare " .

Valore minimo € 3.40 mq.

Valore massimo € 4.70 mq.

c) Borsino Immobiliare

Valore minimo 2.44 mq

Valore massimo 2.96 mq.

d) Immobiliare.it

Valore 4.50 mq.

Lo stato in cui l'unità immobiliare attualmente si trova non rende di fatto possibile la locazione per mancanza di idoneità sanitaria vista la presenza di infiltrazioni e condense in vari ambienti.



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 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.

Quesito 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 ;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Fabrica Di Roma e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Per gli immobili in questione, non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non vi è l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

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 di 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
Prima di procedere alla valutazione vorrei puntualizzare il concetto di valore di mercato mercato come da prassi estimativa : " esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del



mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all'acquisto". Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima. Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc. Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliare, sia sul web, sia presso il sito di Aste Immobiliari, ma non sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell'oggetto di esecuzione. Pertanto da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, sono stati accertati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc. presso agenzie immobiliari, aste giudiziarie per immobili similari e quello prelevato da banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio, da una attenta analisi ne è scaturito un valore medio congruo per l'immobile in questione per superficie utile commerciale pari ad Euro 600/00 al mq. valore che tiene conto anche della particolare situazione del mercato immobiliare.

LOTTO UNO - Unico
COMUNE DI FABRICA DI ROMA
VIA SAN ROCCO n. 43
Diritti piena proprietà

Calcolo consistenza dell'immobile:

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati criteri derivanti da :
DPR n.ro 138/98 allegato C. - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è da intendersi come somma della superficie netta dell'appartamento, somma delle murature interne ed esterne fino allo spessore massimo di 50 cm., e della metà della superficie delle murature divisorie con altri immobili, conteggiando le scale una sola volta. I locali non residenziali a servizio dell'abitazione principale al 50% per i primi 50 mq. e al 25% per i restanti. Le aree scoperte (terrazzi e balconi) vengono calcolate al 25% per i primi 25 mq. e al 10% per la quota eccedente , (portici) vengono calcolate al 35% per i primi 25 mq. e al 10% per la quota eccedente, le aree pertinenziali al 10%, aree a giardino superiori a mq. 100 al 3%.

RIEPILOGO SUPERFICI

Destinazione d'uso	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione Primo	90.15 mq	1.00	90.15 mq
Balconi Piano Primo	12.35 mq.	0.25	3.09 mq.
Totale superficie commerciale			93.59 mq



Calcolo del valore di mercato.

Valore complessivo : $93.59 \text{ mq.} \times 600/00 = \text{€ } 56.154/00$ arrotondato ad $\text{€ } 56.000/00$

Al valore sopra ottenuto dovranno essere detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare e la presentazione della variazione catastale della stessa per una corretta rappresentazione dello stato finale dei lavori. Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra , come riportato al punto 15 per il ripristino dello stato originario dei luoghi e variazione catastale ammonta ad $\text{€ } 2.800/00$ (Duemilaottocento/00) . Al valore ottenuto dovranno essere detratti gli oneri per la costituzione, mediante atto notarile, di una servitù di passaggio sulla particella 8 del foglio 12 come specificato al quesito 10, al fine di garantire l'accesso all'abitazione , la cui spesa ammonta ad Euro $\text{€ } 2.000,00$ (Duemila/00)

Il valore stimato netto è pari pertanto ad :
€ 56.000/00 - € 2.800/00 - € 2.000/00 = € 51.200/00

Quesito 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 astegiudiziare.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;

Vedasi risposta al quesito n. 24

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;

La crisi economica degli ultimi anni ha contratto il mercato immobiliare della Provincia di Viterbo. Dopo l'aumento costante dei valori immobiliari, a partire dal 2008, ovunque gli immobili residenziali hanno subito un brusco deprezzamento e la tendenza attuale è stazionaria, la grande disponibilità di immobili in vendita ha inoltre prodotto una corsa al ribasso delle quotazioni. L'immobile , oggetto di esecuzione , è ubicato all'interno del centro di Fabrica di Roma , Comune posto a circa 60 km da Roma ed a 24 km da Viterbo. L'intera zona risulta completamente urbanizzata. Per la sua posizione, superficie e piano l'unità immobiliare potrebbe essere anche di facile collocamento ma considerando l'attuale stato di conservazione e la necessità di effettuare interventi di ristrutturazione e manutenzione rende l'unità immobiliare oggetto di esecuzione difficilmente commerciabilizzabile.



Geom. Giacinto Salvatori

01030 - Vasanello – VT - Via Roma 13
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.3082124

azimutprogetti@libero.it

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 164/2018
promossa da UNICREDIT SPA

Inoltre l'accesso alla stessa , che avviene da una scala esterna composta da ben 20 gradini , la rende appetibile esclusivamente a persone giovani escludendo di fatto persone anziane o portatori di handicap.

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;

Caso non ricorrente per le unità oggetto di pignoramento.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. Giacinto salvatori

Allegati alla relazione depositata in cancelleria:

- 1) Visure catastali aggiornate;
- 2) Ispezioni Ipotecarie aggiornate;
- 3) Estratto di mappa Foglio 12 Particella 8 ;
- 4) Planimetria Catastale Foglio 12 Particella 8 Sub. 3
- 5) Estratto per riassunto atto di matrimonio;
- 6) Diffformità catastali e urbanistiche Foglio 12 Particella 8 Sub. 3
- 7) Dichiarazione Comune di fabbrica Di Roma usi civici
- 8) Attestazione Agenzia Delle Entrate contratti di affitto
- 9) Allegati e atti di provenienza


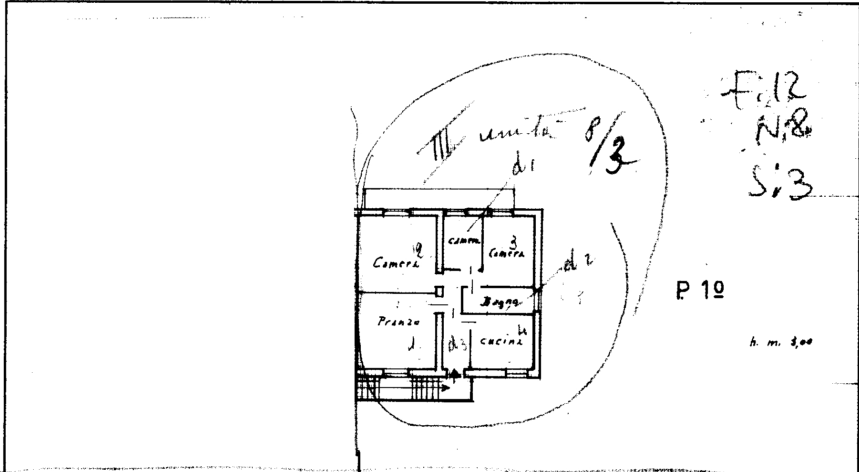




ALLEGATO 3



ALLEGATO 4

Data presentazione: 12/01/1965 - Data: 08/05/2019 - n. T335096 - Richiedente: SLVGNT64L23M082G

<p>MODULARIO F. - Cat. S. T. - 211</p>		<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p>	
		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p>	
<p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 651)</p>		<p>Lire 20</p>	
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Fabricia di Roma</u> Via <u>San Rocco</u> Ditta <u>Gabrielli Teresa</u> nata il <u>30-9-1919</u> propr. di <u>9/10</u> e <u>altri</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Viterbo</u> - Scheda M. n. <u>0289049</u></p>			
			
		<p>ORIENTAMENTO</p> 	
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>		<p>Compilata dal <u>Geometra Antonio Onofri</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei <u>Geometri</u> della Provincia di <u>Viterbo</u> DATA <u>5 Agosto 1964</u> Firma: _____</p>	
<p>DATA</p>			
<p>PROT. N°</p>			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2019 - Comune di FABRICA DI ROMA (D452) - < Foglio: 12 - Particella: 8 - Subalterno: 3 >
VIA DI SAN ROCCO piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/01/1965 - Data: 08/05/2019 - n. T335096 - Richiedente: SLVGNT64L23M082G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

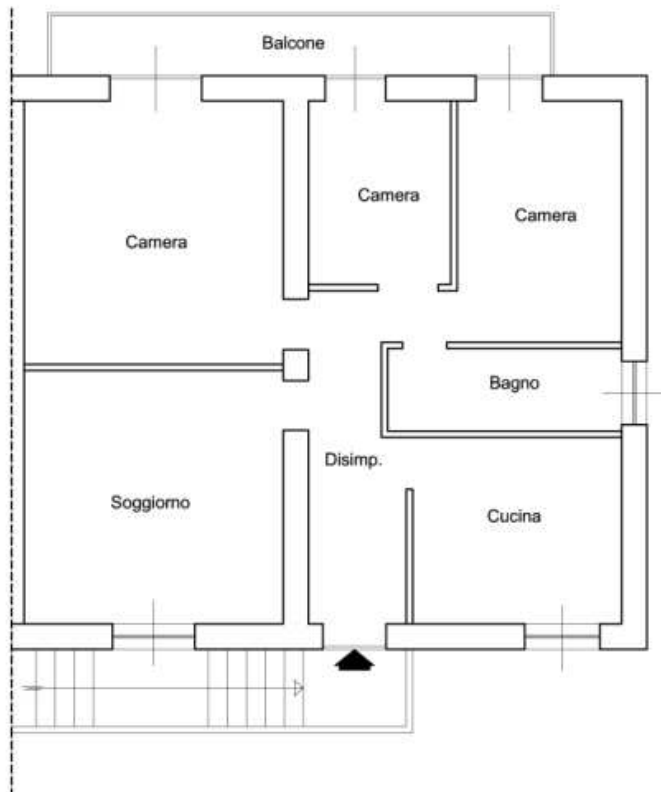
Geom. Giacinto Salvatori
01030 - Vasanello – VT - Via Roma 13
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.3082124
azimutprogetti@libero.it

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 164/2018
promossa da UNICREDIT SPA

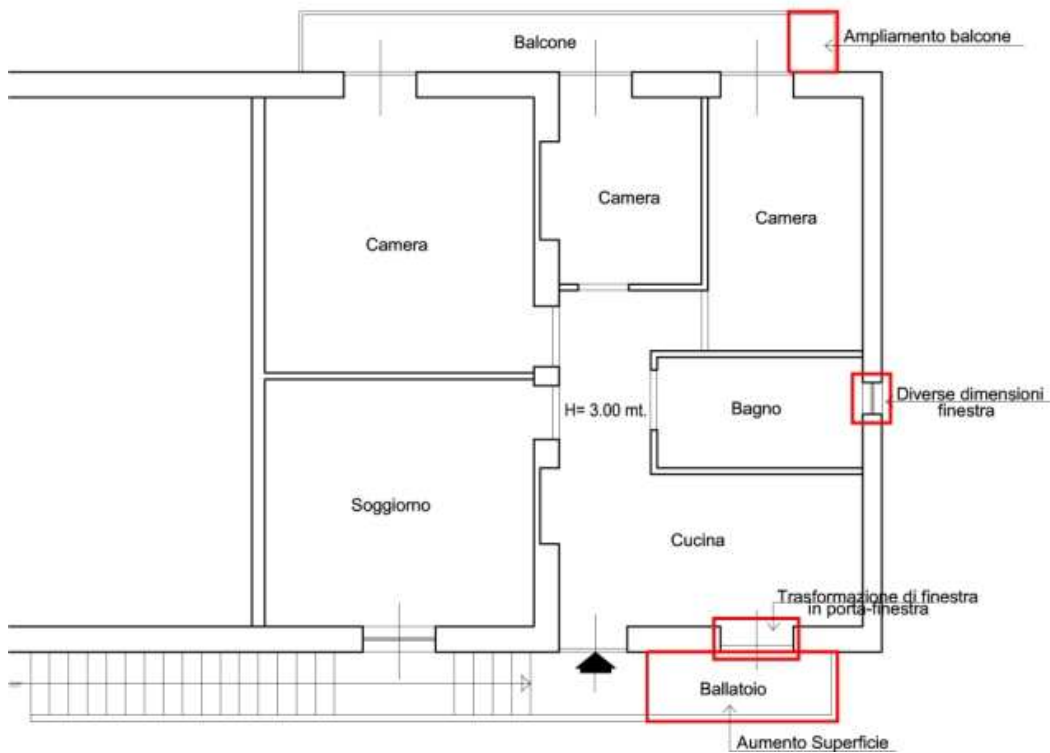
ALLEGATO 5



STRALCIO PLANIMETRIA DA CATASTALE



STRALCIO STATO DI FATTO



ALLEGATO 7





COMUNE DI FABRICA DI ROMA
(PROV. DI VITERBO)

Via A. Cencelli, 20 – C.A.P. 01034
Tel.: 0761.569001 – Fax: 0761.569935 – E-mail: comunedifabricadiroma@legalmail.it
C.F. e P.IVA 00222350563

UFFICIO TECNICO

Fabrica di Roma, li 8 ottobre 2020

Il sottoscritto Arch. Marco Giovagnoli Responsabile del settore Tecnico ;

Vista l'istanza presentata il 17/09/2020 con prot. n° 14199 Giacinto Salvatori, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Viterbo;

Vista l' "Analisi Territoriale" redatta dal perito demaniale P.A. Alessandro Alebardi, approvata con D.G.C. n°17 del 17 marzo 2006;

Visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il fabbricato distinto al N.C.T. del Comune censuario di Fabrica di Roma al foglio n° 12 particella n° 8 sub. 3 **non è gravato da usi civici.**

**IL RESPONSABILE
DEL II° SETTORE**
Arch. Marco Giovagnoli

