

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 12/2019

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.**

contro la sig.ri: **XX**

Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. Alfredo Bertini Geometra iscritto Collegio di Viterbo e Provincia con il n. 1270, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 12/2019.

Premessa: Innanzi al Tribunale di Viterbo è in corso l'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura Esecutiva Immobiliare n. 12/2019, promossa da **Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.**

contro i signori:

- **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx (VT), Via xxxxxxxx N. xxx - cap. 01036;
- **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a xxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, residente in xxxxxx (VT), Via xxxxxxxx N. xxx - cap. 01036.

Si specifica che la nomina dello scrivente è avvenuta in sostituzione per revoca dell'esperto nominato originariamente " Arch. Giampaolo Mauro "

Operazioni preliminari:

In data 13/01/2020 alle ore 10:00 in presenza del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, effettuavo il sopralluogo nell'immobile oggetto di stima per compiere le operazioni peritali.

Sulla scorta di quanto constatato de visu, si è potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c.

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 certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)-, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio.***

Presso gli studi notarili, si è potuto visionare ed acquisire quanto utile per identificare le provenienze degli immobili:

- Istrumento (atto pubblico) del 28 Aprile 2006 rep. n° 7102 raccolta n. 4294, registrato a Roma il 02/05/2006 al N. 3878/IT, trascritto il 05/05/2006 nn. 8409/5385, a firma del Notaio Stefania Giacalone di Roma, "**allegato 1**" "**allegato 1° nota di trascrizione**"
- Istrumento (atto pubblico) del 22 Febbraio 1994 rep. n° 85471, registrato a Roma il 14/03/1994 al N. 10156, trascritto il 24/02/1994 nn2176/2796, a firma del Notaio Soccorsi Aliforni Paolo di Roma, "**allegato 2** nota di trascrizione" .

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);

L'immobile sopra descritto risulta gravato dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **Iscrizione** del 05/05/2006 – Reg. Part. 1431 Reg. Gen. 8410
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 28/04/2006 Rep. 7103/4295 notaio Giacalone Stefania di Roma
a favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Roma – Soc.tà Cooperativa con sede in Roma C.F. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma, Via Sardegna N. 129;
contro: **xxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx e **xxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx – per la **quota di ½** ciascuno in regime di comunione dei beni **"si fa rilevare che i coniugi in realtà sono in regime di separazione dei beni come risulta dall'estratto di matrimonio - allegato 3"** atto Giacalone Stefania del 28/04/2006 per € 450.000,00 di cui € 225.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni. A margine si rileva Annotamento n. 140 del 25/01/2010 per riforma piano ammortamento.
- Pignoramento Immobiliare Reg. Generale n. 1497 Reg. particolare n. 1165 del 06/02/2019:
a favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Roma – Soc.tà Cooperativa con sede in Roma C.F. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Viterbo C/O Avv. Marco Fedele alla via Sant'Egidio n. 2;
contro: **xxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx e **xxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di ½ cadauno per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 02/01/2019, sino alla concorrenza di 197.693,64 oltre interessi e spese.

Tutto quanto sopra è stato dichiarato dal Notaio Rocco Mancuso, Notaio in Lecce **"allegato 4"**

Inoltre è stata acquisita agli atti l'elenco sintetico delle formalità del fabbricato. **"allegato 5"**

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;

Per un'ulteriore esatta posizione dell'immobile, si è ritenuto di acquisire lo stralcio catastale attuale corredato di immagine satellitare **"allegato 6"**

6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un

imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazione marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

È stato acquisito:

- presso il Comune di Nepi, lo Stato di Famiglia – Residenza **"allegato 7"** ;
- presso il Comune di Fara in Sabina l'Estratto Dell'Atto di Matrimonio, dove risulta da annotazione resa che i coniugi hanno **dichiarato di scegliere la separazione dei beni patrimoniali**, contrariamente di quanto dichiarato nell'atto d'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento **"allegato 8"**

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

La proprietà degli esecutati è situata nel Comune di Nepi (VT), Loc.tà Colle Salomonio – Via Salomonio N. 58; posta in una zona residenziale dello stesso comune, la quale dista circa 4000 m dal centro storico e a circa 2000 metri da un centro commerciale, dotato di tutti i servizi. *(vedi immagine Google Earth "allegato 9").*

Detta proprietà è situata in un'ottima zona vicino al centro del paese e soprattutto dalla SS2 a circa 4000 m, che collega il Viterbese con la Capitale.

La stessa fa parte di un di una schiera composta da tre abitazioni, all'interno di un centro residenziale denominato Colle Salomonio, edificato negli anni 90'.

Alla proprietà si accede direttamente da Via Salomonio, mediante un cancelletto pedonale e carrabile in ferro, che danno accesso ad un'area di corte di circa mq 600.

Da detta area di corte si accede direttamente all'abitazione vera e propria, composta da due piani S1 "non residenziale" e T "residenziale".

Il piano terra è formato da un ingresso soggiorno, dove è ubicato l'angolo cottura, da un disimpegno, due camere da letto e un bagno *"lo stesso presenta delle difformità urbanistiche"*; il tutto per una sup. utile di mq 65,40 *"non regolare e non sanabile"* e una superficie 58,85 *"sanabile"*.

Al piano S1 si accede tramite una scala *interna "non autorizzata – da progetto la scala doveva essere accessibile dall'esterno"*, dove sono ubicati un wc un angolo cottura, una stanza e un soggiorno pranzo *"lo stesso presenta delle difformità urbanistiche – cambio di destinazione d'uso - non sanabile - diversa distribuzione interna con formazione di wc - sanabile"*, il tutto per una sup. utile di mq 63,19 oltre un chiostro interno di mq 13,65.

L'intero villino è pavimentato in ceramica, infissi in legno con vetrocamera, porte tamburate.

È dotato di impianto di riscaldamento tradizionale autonomo a pellet.

Per quanto riguarda l'utenza dell'acqua, proviene dal pozzo condominiale.

L'intero immobile risulta essere internamente in un stato modesto di conservazione, ed esternamente in uno stato pessimo di conservazione, avente tutti gli impianti tecnologici funzionanti, ma privi di certificazione.

Inoltre si specifica che Via Salonomio è una strada interclusa da due cancelli che da accesso a tutto il comprensorio denominato Comunione Salomonio, la stessa ad oggi non è ben chiaro di chi è la proprietà, ma da una ricerca effettuata, si può dichiarare che le spese di manutenzione della stessa e le riparazioni dei cancelli sono eseguite dalla Comunione Colle Salomonio, (come si evince dalla lettera dell'amministratore del condominio) "**allegato 13**".

Inoltre da una ricerca catastale effettuata la strada è censita alla part.lla 197 attualmente intestata a persone/soc.tà (Festuccia Audua e Omm.re Salce S.P.A. "**allegato 13**")", in conclusione da quello che si è potuto accertare dalle ricerche effettuate e dalla documentazione ad oggi disponibile, si può dedurre che la manutenzione della strada d'accesso all'abitazione pignorata è condominiale, anche se la proprietà risulta ancora a persone fisiche/società.

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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati attuali degli immobili sono conformi a quelli riportati nel pignoramento.

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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Tra la planimetria catastale "**allegato 3**" e lo stato attuale dei due piani S1 e T, sono state rilevate delle difformità sostanziali:

piano terra

- ampliamento nella zona cucina, mediante la chiusura della risega "portico di progetto";
- realizzazione di un nuovo portico non presente nel progetto originario;
- ampliamento e chiusura, inerente la scala di accesso al piano S1 "*originariamente accessibile soltanto dall'esterno ed aperta*"

piano S1

- diversa distribuzione intera, inerente la formazione di stanze ed un wc, inoltre è stato realizzato un angolo cottura *"cambio di destinazione da non residenziale a residenziale non regolarizzabile"*;
- *è stato ampliato il piano rendendo il sottoscala accessibile*;
- ampliamento e chiusura, inerente la scala di accesso al piano S1 *"originariamente accessibile soltanto dall'esterno ed aperta"*

Inoltre la sagoma di progetto concessa, risulta essere specchiata totalmente da quella effettivamente realizzata.

Tutte Le difformità sono meglio specificate negli elaborati grafici prodotti – stato concesso, stato attuale e stato in sanatoria - **"allegato 10"**.

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

L'identificativo dei beni pignorati non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggio 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 pignoramento;

L'immobile nasce con la consistenza attuale ed è quella vincolata dal 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;

In riferimento alle difformità descritte nei punti precedenti, si fa rilevare che le stesse necessitano di pratiche edilizie per le parti sanabili e di ripristini per le parti non sanabili.

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

Nel P.R.G. l'immobile ricade in "sottozona C19 – Espansione Turistica - Residenziale – Lottizzazione Colle Salomonio Convenzionata

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato sanato;

L'immobile oggetto di pignoramento è incluso in una più generale concessione edilizia per la realizzazione di un edificio trifamiliare, mediante C.E. N. 65 del 09/10/1992 P.E. N. 47/1992 e successiva variante in corso d'opera N. 32 del 31/05/1996.P. E. 20/1994. **"allegato 11"**.

Non ci sono istanze di agibilità.

Successivamente nell'immobile oggetto non sono state reperite altre autorizzazioni o concessioni urbanistiche.

Per le difformità riportate nel punto 9 – si va a specificare di seguito le pratiche urbanistiche per sanare l'immobile e le demolizioni e ripristini da effettuare.

piano terra

- *Specchiatura della sagoma tra il realizzato e lo stato concesso*
- *ampliamento nella zona cucina, mediante la chiusura della risega "portico di progetto";*
- *realizzazione di un nuovo portico non presente nel progetto originario;*
- *ampliamento e chiusura, inerente la scala di accesso al piano S1 "originariamente accessibile soltanto dall'esterno ed aperta"*

piano S1

- *diversa distribuzione interna, inerente la formazione di stanze ed un wc, inoltre è stato realizzato un angolo cottura "cambio di destinazione da non residenziale a residenziale non regolarizzabile";*
- *è stato ampliato il piano rendendo il sottoscala accessibile;*
- *ampliamento e chiusura, inerente la scala di accesso al piano S1 "originariamente accessibile soltanto dall'esterno ed aperta"*

Per quanto riguarda la specchiatura della sagoma, per regolarizzare la stessa va fatta una SCIA in sanatoria, con le conseguenti sanzioni.

Per quanto riguarda gli ampliamenti "portico, ampliamento zona cucina e scala d'accesso al piano S1" gli stessi vanno ripristinati come da stato concesso, mediante la loro demolizione e il ripristino come da progetto originario; in quanto le strutture realizzate andrebbero ad oggi sottoposte a verificate strutturalmente in base al D.P.R. 38/2001 art.li 93-94 le quali nella maniera in cui sono state realizzate, non avrebbe un esito favorevole.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni e la formazione del wc al piano S1 gli stessi possono essere sanati sempre con la SCIA in sanatoria sopra descritta, deve essere ripristinato il muro di chiusura del sottoscala inoltre deve essere riportato l'intero piano alla destinazione non residenziale.

Per quanto riguarda le opere sanabili e non, di seguito si riportano le pratiche

da effettuare e i costi dei ripristini.

- presentazione al comune di una "SCIA" di ripristino "ampliamenti da demolire";
 - presentazione al comune di una "SCIA" per regolarizzare la specchiatura della sagoma e la diversa distribuzione interna del piano S1;
 - **Lavori veri e propri di edilizia:**
 - . demolizione della copertura e dei muri di chiusura della scala che d'accesso al piano S1 "per farla tornare come da concessioni cioè aperta";
 - . demolizione della muratura di tamponamento con cui è stato effettuato l'ampliamento nel portico per ingrandire la zona cucina;
 - . opere di tamponatura, rifinitura e opere varie di completamento per riportare l'immobile allo stato concesso/sanato.
 - **pratiche amministrative al Comune di Nepi "SCIA"**
 - . compresi, oneri, diritti di segreteria e professionista abilitato che redige le pratiche
- €. 8.000,00
- lavori edili per il ripristino dell'immobile alle concessioni urbanistiche €. 10.000,00

Per un totale di €. 18.000,00

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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;*

non ci sono istanze di condono presentate

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;*

il bene pignorato non è gravato di nessun diritto.

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

Da quanto potuto constatare vi sono spese di gestione mensili di condominio pari a € 71,04 e che alla data 09/03/2020 gli esecutati sono debitori di € 549,61, salvo conguaglio da effettuarsi in sede di rendiconto . **"allagato 12"**

18) Dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il presente pignoramento è da considerarsi LOTTO UNICO

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

L'immobile pignorato è di piena proprietà degli esecutati.

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

L'immobile pignorato è attualmente a disposizione degli esecutati.

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 attività economica ovvero costituisca seconda casa;

si specifica che gli esecutati risiedono con il figlio all'interno dell'immobile pignorato come risulta dal certificato cumulativo "stato di famiglia e di residenza **"allagato 7"**

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 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);

Gli immobili non sono occupati dal coniuge o ex coniugi dei debitori

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

Non ci sono vincoli a riguardo.

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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giurici 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: 20.1 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; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 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)

VALORE TOTALE LOTTO UNICO "FABBRICATI"

N.B. Non avendo un parametro ufficiale, si è provveduto a paragonare gli immobili con le valutazioni delle banche dati nazionali inerenti le quotazioni immobiliari desunte dall'osservatorio del **Mercato Immobiliare – Banche Dati – RESIDENZIALE**, zona periferica/comprensori turistico residenziali: S.S. 311 Nepesina, S.S. Cassia Cimina, S.P. Nepi Sutri, ville e villini Normale "anno 2019 1° semestre" che varia per la

tipologia in questione da un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 1.700,00; essendo l'abitazione in questione, un villino facente parte di una schiera e considerati lo stato scarso di conservazione, il pessimo stato dell'area di corte e l'esterno non completamente rifinito, si è ritenuto applicare il valore minimo ribassato del 10% - € **1.200,00/mq - 10% = € 1.080 €/mq.**

FABBRICATI : SUPERFICIE COMMERCIALE €. 1.080,00/MQ

<u>Piano</u>	<u>Identificazione vano</u>	<u>Superficie</u> <u>Utile +</u> <u>10%</u>	<u>Coeff. Correz.</u>	<u>Sup. commerciale</u>
T	abitazione	58,85 + 10%	100%	64,73
T	portico	4,30	35%	1,50
T	Area di pertinenza fino a 25 mq per l'eccedenza 2% mq 600 600 -25=575x2% 11,50	25+11,50		36,50
S1	Magazzino/deposito/cantina Non comunicanti come da stato concesso	63,19 + 10%	20%	69,50

**SUPERFICIE COMMERCIALE PART.LLA Fog. 17 Part.IIa 458 sub 4/7
MQ 172,23**

Avremo:

Valore :mq. 172,23 x €/mq 1.080,00 = **€ 186.008,40**
Arrotondamento € **186.000,00**

N.B. si fa presente che l'immobili oggetto di stima necessita per la sua regolarizzazione, come riportato nei punti precedenti, di pratiche edilizie in sanatoria e demolizioni, il tutto per un importo complessivo di **€ 18.000,00**

Valore € 186.000,00 - 18.000,00 = € 168.000,00

LOTTO UNICO € 168.000,00

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

La posizione dove è ubicato l'immobile, in una zona residenziale tranquilla, vicino a tutti i servizi e soprattutto alla vicinanza con la SS2 che collega il Viterbese con la Capitale, l'immobile stesso dotato di area esterna di pertinenza, lo rendono appetibile da una discreta fetta di mercato, formato da nuclei familiari che vogliono vivere in una zona tranquilla "periferica" poco distante da tutti i servizi, ma ben collegata con la Capitale.

28) *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;*

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio dei servizi di pubblicità immobiliare non ci sono contratti di locazione registrati.

Ronciglione 21/04/2020

il C.T.U.

Alfredo Bertini Geometra



Alfredo Bertini Geometra
Via Scipione Pulzone n. 20
01037 Ronciglione (VT)
Mob. 3389814234
geom.bertini@hotmail.it
alfredo.bertini@geopec.it

Allegati:

- 1 - atto notarile a firma del Notaio Stefania Giacalone
- 2 - nota di trascrizione che copre il ventennio
- 3 - visura catastale, planimetria ed estratto di mappa
- 4 - Certificazione Notarile
- 5 - elenco sintetico delle formalità
- 6 - estratto di mappa con immagine satellitare
- 7 - certificato Cumulativo stato di famiglia e residenza
- 8 - estratto dell'atto di matrimonio
- 9 - immagine Google Earth
- 10 - elaborati grafici
. stato concesso – stato attuale – e stato della possibile sanatoria
- 11 - C.E. N. 65 del 09/10/1992 e Variante n. 32 del 31/05/1996 con relativo elaborato delle piante incluse nella stessa
- 12 - Lettera dell'amministratore del condominio inerte le spese condominiale mensili dell'immobile
- 13 - Visura catastale estratto di mappa e lettera Amministratore di Condominio inerente la strada d'accesso
- 14 - Documentazione fotografica.

il C.T.U.
Alfredo Bertini Geometra

