

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proc. Es. R.G. 64/2017

Promossa da:

UniCredit s.p.a. con sede in Roma (Dobank s.p.a)

(Domiciliato presso avv.to Fabio Ludovisi in Viterbo, Via G.Garibaldi 34.)

contro

██████████ + ██████████ + ██████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del giorno 28/10/2021

A) Premessa

Con ordinanza pronunciata il G. E. del Tribunale Civile di Viterbo, nominava me, sottoscritto Geometra Nardocci Fabrizio, con recapito a Carbo gnano , in via Venti Settembre 81, ed iscritto all'Albo degli Geometri di Viterbo e provincia con il numero n. 1254, come consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa dalla " **UniCredit s.p.a. con sede in Roma** " , elettivamente domiciliata in in Viterbo, Via G. Garibaldi 34 Presso l'avvocato Fabio Ludovisi, contro:

- ██████████ nato a O ████████ (VT) il ██████████ C.F.- ██████████
 - ██████████ nata a ██████████ (VT) il ██████████ C.F.- ██████████
 - ██████████ nata a ████████ (VT) il ██████████ C.F. - ██████████

Causa attualmente in corso presso il suddetto Tribunale (esecuzione immobiliare n°64/2017), invitandomi a comparire all'udienza del 20/06/2018,

per il giuramento di rito e il conferimento del mandato relativo ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.
- 2) effettui visure catastali aggiornate.
- 3) consulti i pubblici registri immobiliari dell'agenzia del Territorio (già agenzia delle Entrate)
- 4) predisponga sulla base dei documenti in atti elenco delle trascrizioni
- 5) acquisisca ove non depositati le mappe censuarie identificative ed il certificato di destinazione urbanistica
- 6) Consulti i registri dello stato civile /o il registro delle imprese atto di matrimonio/visura camerale.
- 7) Descrivere previo accesso l'immobile pignorato.
- 8) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene a quanto riportato nel pignoramento.
- 9) Descriva la corrispondenza tra la descrizione del cespide contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati catastali.
- 10) segnali se l'identificativo catastale includa anche porzioni aliene/comuni o comunque non pignorate....
- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria.
- 12) Procedere ove necessario ad eseguire necessarie variazioni catastali.
- 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo S.U. vigente
- 14) Indicare la conformità/non conformità dell'immobile in base ai permessi rilasciati dall'amministrazione comunale competente, e eventuale rilascio del certificato di agibilità.
- 15) Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono.....

- 16) Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, uso civico, livello e relativi canoni di affrancazione
- 17) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione le spese straordinarie già deliberate le spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio
- 18) Indicare se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.
- 19) Indicare se il bene pignorato è solo pro/quota se esso sia divisibile in natura.
- 20) Accertare se l'immobile è libero o occupato.
- 21) Ove l'immobile sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie o del nucleo familiare.....
- 22) accertare se l'immobile sia occupato dal coniuge separato acquisire il provvedimento di assegnazione
- 23) Indicare l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri/vincoli condominiali, rilevare l'esistenza di vincoli demaniali.
- 24) Determinare il Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima.
- 25) indichi il criterio di stima utilizzato e le fonti utilizzate
- 26) segnali in caso di contratto di locazione la eventuale inadeguatezza del canone di locazione.

B) Svolgimento delle operazioni peritali:

Ricevuto ed accettato l'incarico, controllata la completezza della documentazione ipocatastale fornita dal creditore, a seguito di invito del custode nominato [REDACTED] che mi comunica (contestualmente alle parti interessate) che il giorno 06 Novembre 2020 alle ore 09:30 avranno inizio le ispezioni presso l'immobile pignorato.

Il giorno 06 del mese di Novembre dell'anno 2020, alle ore 09.30 circa il sottoscritto Geom. Nardocci Fabrizio, si è recato nel Comune di Orte (VT), presso l' immobile pignorato e all'appuntamento fissato si è presentato il

debitore esecutato Sig. [REDACTED] come da verbale Già depositato in Atti, così che è stato possibile procedere alla prima ispezione del bene pignorato. (Immobile allo stato grezzo in Orte).

Il sopralluogo ritenuto esaustivo del bene così da poter provvedere previo reperimento delle varie documentazioni a proseguire le operazioni peritali in merito alle indagini di mercato, le conformità urbanistiche e quant' altro necessario per poter relazionale quanto segue.

Quesito 1

Acquisita ed esaminata la doc. di cui all'art 567 comma 2 del C.p.c. (relazione notarile) non si evidenziano nella stessa incompletezze(si rileva nella relazione notarile a fine pag. 2 l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta trascritto l'immobile oggetto di procedura, tale circostanza da me confermata e segnalata al G.E.

Quesito 2

Nell' atto di pignoramento vengono citati i seguenti immobili in ORTE (VT)

"Comune di Orte (VT), Via dei Maratoneti n°4 e precisamente:Locale commerciale posto ai piani seminterrato primo, terreno e primo, confinante con via dei Maratoneti, via dei Gladiatori, Proprietà Mattei, proprietà Zampiglia salvo altri;Censito al N.C.E.U. del Comune di Orte, al Foglio 37, particella 88 sub 5(ex sub 3), Via dei Maratoneti n°4 piano S1-T-1, Zona censuaria 1, Categoria D/8, r.c. EURO 10.442,76(Si precisa che il Locale sopra descritto è stato edificato su terreno distinto in catasto al foglio 37 particella 88(derivante dalla fusione delle particelle 107 e 88) di Ha 00.20.3/8 Ente Urbano).Si precisa a riguardo, che, in data 25.02.2010, la sopra descritta unità immobiliare (foglio 37 P.IIIa 88 sub.5) oggetto di garanzia veniva soppressa a seguito di divisione e conseguente frazionamento (divisione del 25.02.2010 n°2640.1/2010)originando le seguenti due unità immobiliari:1)F.G. 37, P.IIIa 88, Sub 17 e che in data 9.12.2010 la UniCredit S.P.A. (già banca dell Umbria 1462 S.p.a.) fuma restando la sopra descritta ipoteca in ogni parte e fermo restando il credito garantito, acconsentiva affinché detta ipoteca in ogni parte e fermo restando il credito garantito, acconsentiva affinché detta ipoteca venisse cancellata limitatamente ai seguenti cespidi "locale commerciale censito in catasto al foglio 37 particella 88 sub 17 (ex 88 sub 5 parte) sito nel

comune di Orte Via dei Maratoneti n°4 derivante dal frazionamento del nuovo catasto edilizio urbano in data 25.02.2010 Prot. vt 31498 – terreno di ha 00.20.38 censito al foglio 37 particella 88 sito nel comune di Orte Via dei Maratoneti ;

che infine a seguito detta restrizione, l'immobile oggetto di garanzia era così identificato :F.G. 37 P.IIa 88 Sub 16

ad oggi risultanti coerenti a quanto riportato in catasto e correttamente identificati nel pignoramento e nella trascrizione della Nota di pignoramento.

Quesito 3-4

Si dispone l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro dalla data di pignoramento al ventennio antecedente sul bene pignorato (per identificativo)

-Comune di Orte foglio 37 p.IIa 88 Sub 16. E nominativo degli esecutati.

CONTRO

-TRASCRIZIONE DEL 23/07/2017 reg. Particolare 2915 reg. Generale 3907.

Verbale di pignoramento immobili/Ufficiale Giudiziario Tribunale di VITERBO rep. 224 del 15/02/2017

-Bene al Foglio 37 particella 88 sub 16 ex. sub 5

CONTRO

-ISCRIZIONE DEL 25/03/2003 reg. Particolare 636 reg. Generale 5602.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo pubblico Ufficiale Fortini Fabrizio Rep. 27179 del 24/03/2003

-Bene al Foglio 37 particella 88 sub 5 ex. sub 3

Annotazione n°1251 del 07/04/2011 (restrizione dei Beni)

CONTRO

-ISCRIZIONE DEL 05/08/1997 reg. Particolare 1348 reg. Generale 9191.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo pubblico Ufficiale BENIGNI Giuseppe Rep. 50402 del 04/08/1947

-Bene al Foglio 37 particella 88 sub 5 ex. sub 3

Comunicazione 472 del 27/03/2017 per estinzione totale – cancellazione totale in data 27/04/2017

A FAVORE

-TRASCRIZIONE del 11/09/1984 reg. Particolare 10121 Reg. Generale 8759.
 Successione di [REDACTED] – atto per causa di morte – n°96 vol 649
 A favore di [REDACTED] – [REDACTED] - [REDACTED]
 (non compare il cespide oggetto di Pignoramento)

A FAVORE

-TRASCRIZIONE del 25/02/1982 reg. Particolare 2210 Reg. Generale 2494.
 Accettazione della eredità in Successione –notaio Giuseppe Benigni rep. 22981
 – 15 Febb. 1982 – successione di [REDACTED].

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 23/07/1980. reg. Particolare 6131
 Compravendita Notaio Giuseppe Benigni rep. 11142 del 01/07/1980 da
 [REDACTED] a [REDACTED] (quota ½)
 -Bene al Foglio 37 particella 88 – 107)

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 29/01/1968 Vol. 2509 n° 649.
 Compravendita Notaio Franceschini Gilberto Rep. 92579 racc. 6610 del
 27/12/1967 da [REDACTED] a [REDACTED] 1/2 + A [REDACTED] 1/2
 -Bene al Foglio 37 particella 88 (ex p.lla 79b)

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 23/03/1967 Vo. 2447 n° 1866.
 Compravendita Notaio Franceschini Gilberto Rep. 89223 racc. 6260 del
 22/02/1967 –da [REDACTED] 1/2 + [REDACTED] 1/2
 -Bene al Foglio 37 particella 107 (ex p.lla 79d)

<<<<<<<<<<

>>>>>>>>>>

La documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione peritale copre i
 venti anni antecedenti la data del pignoramento.

(Allegato 1 – Titoli di proprietà e ventennio - visura catastale attuale –
 ispezioni ipotecarie)

Quesito 5

ALLEGATO 2 mappe censuarie e planimetria catastale.

GEOMETRA NARDOCCI FABRIZIO ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI AL N° 1254 CON
 STUDIO IN VIA VENTI SETTEMBRE, 81 01030 CARBOGNANO (VT)

Quesito 6

ALLEGATO 3 estratti dello stato civile/con annotazioni Marginali.

Quesito 7

Il bene oggetto della presente stima è:

Una Unità immobiliare abitativa "commerciale" così censita AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ORTE AL FOGLIO , Foglio 37 P.IIa 88 Sub 16 zona censuaria 1 categoria D.8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale) RENDITA CATASTALE € 3566,20" distinta su di un unico piano Seminterrato 1, risulta confinante su 3 lati con la stessa particella 88 (area di corte) censita con il subalterno 14 ,e sottostante Locale commerciale ad uso supermercato.

L'immobile è così composto:

unico Piano Seminterrato primo, con accesso pedonale da area comune con accesso da via Dei Maratoneti, tramite un vano scala condominiale, la porzione immobiliare è di forma rettangolare regolare con struttura a pilastri tamponati nelle murature esterne, ha un'altezza interna di metri 3,00 circa, ed al suo interno c'è una vecchia tramezzatura e servizio igienico senz'altro dovuta ad uso ufficio del complesso commerciale (mobilificio) pre - ristrutturazione, Misura una superficie interna di metri 28,80 circa per una larghezza di metri 20,00 per una superficie comprensivo di vuoto scala e muri esterni di mq 605 circa(superficie Commerciale) mentre misura mq 27 circa l'ufficio ed il servizio igienico, e mq 522 circa la restante parte ad indirizzo commerciale

L'intero compendio è in buono stato di conservazione/manutenzione, ma il suo interno è pressappoco a grezzo senz'altro dovuto ad un abbandono dei lavori edili ivi iniziati e mai portati a termine,assenti anche gli infissi esterni di finestre. Sono presenti nel suo interno materiali edili/e di arredo derivanti dal vecchio uso del intero immobile.

Per quanto attiene alla parte esterna(prospetti) che sono tinteggiati di recente e ben rifiniti, in buono stato anche la scala esterna in acciaio (senz'altro utilizzata ai fini antincendio) ;non risulta rilasciato la licenza di abitabilità.

ALLEGATO 4 - Doc. fotografica

Quesito 8

Il pignoramento immobiliare promosso dalla

-UniCredit s.p.a. con sede in Roma (Dobank s.p.a) domiciliato presso Avv.to
 ██████████ in Viterbo, Via G. Garibaldi 34

contro

- ██████████ nato ████████ (VT) il ██████████ ██████████

- ██████████ nata a ██████████ (VT) il ██████████ - ██████████

██████████

- ██████████ nata a ████████ (VT) il ██████████ - ██████████

Per i beni in piena proprietà quali:

"Comune di Orte (VT), Via dei Maratoneti n°4 e precisamente:Locale commerciale posto ai piani seminterrato primo, terreno e primo, confinante con via dei Maratoneti, via dei Gladiatori, Proprietà Mattei, proprietà Zampiglia salvo altri;Censito al N.C.E.U. del Comune di Orte, al Foglio 37, particella 88 sub 5(ex sub 3), Via dei Maratoneti n°4 piano S1-T-1, Zona censuaria 1, Categoria D/8, r.c. €URO 10.442,76(Si precisa che il Locale sopra descritto è stato edificato su terreno distinto in catasto al foglio 37 particella 88(derivante dalla fusione delle particelle 107 e 88) di Ha 00.20.3/8 Ente Urbano).Si precisa a riguardo, che, in data 25.02.2010, la sopra descritta unità immobiliare (foglio 37 P.IIa 88 sub.5) oggetto di garanzia veniva soppressa a seguito di divisione e conseguente frazionamento (divisione del 25.02.2010 n°2640.1/2010)originando le seguenti due unità immobiliari:1)F.G. 37, P.IIa 88, Sub 17 e che in data 9.12.2010 la UniCredit S.P.A. (gia banca dell Umbria 1462 S.p.a.) fema restando la sopra descritta ipoteca in ogni parte e fermo restando il credito garantito, acconsentiva affinché detta ipoteca in ogni parte e fermo restando il credito garantito, acconsentiva affinché detta ipoteca venisse cancellata limitatamente ai seguenti cespidi "locale commerciale censito in catasto al foglio 37 particella 88 sub 17 (ex 88 sub 5 parte) sito nel comune di Orte Via dei Maratoneti n°4 derivante dal frazionamento del nuovo catasto edilizio urbano in data 25.02.2010 Prot. vt 31498 - terreno di ha 00.20.38 censito al foglio 37 particella 88 sito nel comune di Orte Via dei Maratoneti ;che infine a seguito detta restrizione, l'immobile oggetto di

garanzia era così identificato :F.G. 37 P.IIa 88 Sub 16

Si Fa presente che i dati riportati nell' atto di pignoramento (sopra esposti) identificano Il bene

Quesito 9

l' immobile come ad oggi censito non coincide con quanto riportato nel ultimo titolo di provenienza atto ultra ventennale – atto 22 febbraio 1967 rep 89223/6260 Franceschini G. e atto Successione 27 Dicembre 1967 rep 92579/6610 per via dei successivi accatastamenti e frazionamenti

Foglio 37 p.IIa 88 – p.IIa 107 che ha generato il fabbricato così censito

Foglio 37 p.IIa 88 ente urbano che a seguito di accatastamento all urbano ha generato l'identificativo Foglio 37 p.IIa 88 sub 3 che per successivo frazionamento ha generato l'identificativo come foglio 37 p.IIa 88 sub 5 che per successivo frazionamento ha generato l'attuale foglio 37 p.IIa 88 sub 16

Tale mancata coincidenza è dovuta alla breve relazione di cui sopra mer modifiche di identificativo.

Quesito 10

Nessuna segnalazione

Quesito 11

Nessuna segnalazione

Quesito 12

Nessuna segnalazione in quanto per l'aggiornamento catastale sono necessari titoli abilitativi

Quesito 13

Per quanto attiene al compendio pignorato La destinazione d'uso dell'immobile è Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale, ricadente nello strumento urbanistico in parte in zona B 1b, B2 (completamento)e V(aree vincolate di rispetto agricolo e silvo pastorale).

Quesito 14

Per quanto attiene all urbanistica del fabbricato non è stato possibile nonostante solleciti e varie pec, attingere ai documenti ufficiali depositati in comune, tuttavia sono in possesso dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, sarà mia cura aggiornare il seguente capo non appena il comune troverà la restante

documentazione urbanistico edilizia.

Urbanisticamente l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 15/11 DEL 17/05/2011

Per il raffronto urbanistico si compara lo stato dei luoghi in base a questo ultimo titolo abilitativo, ed alla documentazione catastale in atti.

-sono presenti difformità sanabili quali:

Alcune modifiche delle aperture nei prospetti, sicuramente lasciate incompiute nella ristrutturazione del immobile, ma comunque difformi a quanto in possesso (salvo visione documenti ufficiali)

tutte le opere di cui sopra possono essere sanate con pratica edilizia s.c.i.a a sanatoria in alternativa al permesso di costruire (art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160) con un pagamento a titolo di oblazione pari ad € 1.500,00 oltre € 2000,00 iva compresa per spese tecniche per quanto attiene alle opere esterne sui prospetti rientrano nell'allegato A del decreto 31/2017 comma 2 (esclusione degli interventi dall'autorizzazione paesaggistica).

Allegato 5 (Titoli abilitativi)

Quesito 15

-Non risulta nessuna istanza di sanatoria presso il Comune di ORTE.

quesito 16

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

Allegato 6 (attestazione Usi Civici)

quesito 17

-risultano da quietanzare al condominio la somma di € 1.483,54

quesito 18

Da quanto precedentemente esposto e dall'analisi delle carte appare evidente l'opportunità di mantenere il Compendio Pignorato in n° 1 Lotti.

LOTTO 1:

Diritto di proprietà di 1/1 dell'intero degli esecutati costituito da Una Unità immobiliare "costruita o adattata per le speciali esigenze di un'attività commerciale" così censita AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ORTE AL

Foglio 37 P.IIa 88 Sub 16 zona censuaria 1 categoria D.8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale) RENDITA CATASTALE € 3566,20" distinta su di un unico piano Seminterrato 1, risulta confinante su 3 lati con la stessa particella 88 (area di corte) censita con il subalterno 14 ,e sottostante Locale commerciale ad uso supermercato.

così composto: unico Piano Seminterrato primo, con accesso pedonale da area comune con accesso da via Dei Maratoneti, tramite un vano scala condominiale, la porzione immobiliare è di forma rettangolare regolare con struttura a pilastri tamponati nelle murature esterne, ha un'altezza interna di metri 3,00 circa, ed al suo interno c'è una vecchia tramezzatura e servizio igienico senz'altro dovuta ad uso ufficio del complesso commerciale (mobilificio) pre - ristrutturazione, Misura una superficie interna di metri 28,80 circa per una larghezza di metri 20,00 per una superficie comprensivo di vuoto scala e muri esterni di mq 605 circa(superficie Commerciale) mentre misura mq 27 circa l'ufficio ed il servizio igienico, e mq 522 circa la restante parte ad indirizzo commerciale. L' intero compendio è in buono stato di conservazione/manutenzione, ma il suo interno è pressappoco a grezzo senz'altro dovuto ad un abbandono dei lavori edili ivi iniziati e mai portati a termine,assenti anche gli infissi esterni di finestre. Sono presenti nel suo interno materiali edili/e di arredo derivanti dal vecchio uso del intero immobile. Per quanto attiene alla parte esterna(prospetti) che sono tinteggiati di recente e ben rifiniti, in buono stato anche la scala esterna in acciaio (senz'altro utilizzata ai fini antincendio)

Quesito 19

l'immobile è stato pignorato:per intero 1/1 della proprietà del esecutato.

quesito 20

L'immobile risulta libero

quesito 21

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 22

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 23

Risultano vincoli del tipo paesaggistico quali:

PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

VINCOLO PAESAGGISTICO Valle del Tevere imposto con D.G.R. del 12/05/1989 BURL n°14

VINCOLO PAESAGGISTICO Abitato e zone Circostanti imposto con D.G.R. del 29/05/1972 BURL n°138

VINCOLO PAESAGGISTICO D.P.R. 18/12/1957 (FASCIA RISPETTO 150 METRI DAL CORSO D'ACQUA)

quesito 24

LOTTO 1 - Diritto di proprietà di 1/1 dell'intero degli esecutati costituito da Una Unità immobiliare "costruita o adattata per le speciali esigenze di un'attività commerciale" così censita AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ORTE AL Foglio 37 P.IIIa 88 Sub 16 zona censuaria 1 categoria D.8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale) RENDITA CATASTALE € 3566,20" distinta su di un unico piano Seminterrato 1, risulta confinante su 3 lati con la stessa particella 88 (area di corte) censita con il subalterno 14 ,e sottostante Locale commerciale ad uso supermercato.così composto: unico Piano Seminterrato primo, con accesso pedonale da area comune con accesso da via Dei Maratoneti, tramite un vano scala condominiale, la porzione immobiliare è di forma rettangolare regolare con struttura a pilastri tamponati nelle murature esterne, ha un altezza interna di metri 3,00 circa, ed al suo interno c'è una vecchia tramezzatura e servizio igienico senz'altro dovuta ad uso ufficio del complesso commerciale (mobilificio) pre - ristrutturazione, Misura una superficie interna di metri 28,80 circa per una larghezza di metri 20,00 per una superficie comprensivo di vuoto scala e muri esterni di mq 605 circa(superficie Commerciale) mentre misura mq 27 circa l'ufficio ed il servizio igienico, e mq 522 circa la restante parte ad indirizzo commerciale. L' intero compendio è in buono stato di conservazione/manutenzione, ma il suo interno è pressappoco a grezzo senz'altro dovuto ad un abbandono dei lavori edili ivi iniziati e mai portati a termine,assenti anche gli infissi esterni di finestre. Sono

presenti nel suo interno materiali edili/e di arredo derivanti dal vecchio uso del intero immobile. Per quanto attiene alla parte esterna(prospetti) che sono tinteggiati di recente e ben rifiniti, in buono stato anche la scala esterna in acciaio (senz'altro utilizzata ai fini antincendio), non presente il certificato di agibilità.

Calcolo Consistenza

LOC. AD INDIRIZZO COMMERCIALE mq utili 549,00 **lordi mq 605**
 <<<<<<<<<<<

quesito 25

Calcolata la consistenza dell'intero compendio pignorato si procede a determinare il valore di mercato degli stessi.

Nel caso che si sta esaminando occorre stabilire il prezzo dell'immobile per una sua futura vendita. Pertanto il criterio ritenuto più idoneo allo scopo è quello del *più probabile valore di mercato* ottenuto mediante un *procedimento di stima per confronto diretto*, (processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione). Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato nel caso specifico (stima di un fabbricato) è la superficie commerciale(comprensiva di mura); Indagini condotte mediante la consultazione di giornali locali specializzati e brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari della zona quali immobiliare.it e casa.it (che richiama alcune proposte in vendita di Altre agenzie immobiliari) oltre che consultato l'osservatorio del mercato immobiliare riferito all'ultimo semestre pubblicato, (O.M.I) e la banca dati della camera del commercio di Viterbo hanno consentito di risalire per beni analoghi ai seguenti prezzi unitari che oscillano tra:

IMMOBILI AD INDIRIZZO COMMERCIALE/MAGAZZINI DI VENDITA valori discordanti ricompresi in un minimo di € 700 ad un massimo di 1400 per quanto attiene l' O.M.I. , VALORI COSTANTI DI € 700/800 per quanto attiene il borsino della camera di commercio, ed un valore medio di € 500,00 il mercato Locale, pertanto ritengo congruo, visto lo stato in cui verte l'immobile(grezzo

da ristrutturare), di applicare il valore di € 350,00 per metro quadrato di superficie commerciale

=====

LOTTO 1 :

Totale consistenza COMMERCIALE pari a mq 605,00

il valore del Lotto sarà pari "mq 605 x € 350,00 al mq = € 211.750,00

da cui detrarre la somma di:

-Spese di regolarizzazione € 3.500,00

Consegue che il prezzo b. d'asta sarà di € 211.750,00 – € 3.500,00=

€ 208.250,00 (DUECENTOOTTOMILADUECENTOCINQUANTA/00)

Conclusioni

Il C.T.U ritiene, con la presente relazione e con i relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto. Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

La presente viene depositata presso la cancelleria unitamente agli allegati.

Allegati

- 1-Atti originari compra-vendita - visura catastale
- 2-Estratto di mappa, e planimetria catastale.
- 3- Estratti stato civile.
- 4- Documentazione fotografica.
- 5- Doc. attestante la presenza di usi civici
- 6- Copia documentazione comunale (titolo abilitativo etc..).

Nepi li 12 Luglio 2021

IL C.T.U.

Geometra Nardocci Fabrizio