

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 91/2017

[REDACTED]
C/
[REDACTED]

PERIZIA

Giudice dell' Esecuzione: Dott. [REDACTED]

Custode Delegato: Dott. [REDACTED]

C.T.U.: Geom. [REDACTED]

Il C.T.U.

Geom. [REDACTED]

PREMESSA

Il giorno 21 settembre 2017, il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato, ricevendo i seguenti quesiti:

QUESITI.

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti;
2. **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
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'articolo 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 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 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 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.);
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) 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.
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 staggito 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 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.
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 degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
 18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, 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 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 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 evidenziano 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 de11'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;
 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 eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello state 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 ed 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 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;
 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 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 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: dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibile sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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. **segnali, in case 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;
 27. **fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione articolata secondo lo schema dei punti appena esposti; nel termine di giorni 120 dal giuramento.
 28. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominate, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
 29. **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 19 febbraio per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
 30. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.** per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. **La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**

– ATTO DI COMPRAVENDITA con atto Dott. [REDACTED] n. rep. [REDACTED] del 30.06.1951

▪ Soggetti coinvolti (a favore): [REDACTED]

▪ Soggetti coinvolti (contro): [REDACTED]

– ATTO DI COMPRAVENDITA con atto Dott. [REDACTED] n.rep. [REDACTED] del 24.06.1957

▪ Soggetti coinvolti (a favore): [REDACTED] SRL

▪ Soggetti coinvolti (contro): [REDACTED].

Al [REDACTED], gli immobili sono pervenuti con il seguente atto di compravendita:

– ATTO DI COMPRAVENDITA con atto Dott. [REDACTED] n.rep. [REDACTED] del 28.10.2009, trascritto in data [REDACTED] reg. gen. [REDACTED] reg. part. [REDACTED]

▪ Soggetti coinvolti (a favore): [REDACTED]

▪ Soggetti coinvolti (contro): [REDACTED]

▪ Immobili: Comune di Monteromano: Fg.21 Part. 124 Sub. 1-3-4-5 e terreno pertinenziale indicato al n. 124.

FRAZIONAMENTI CATASTALI INTERVENUTI:

1. N.C.E.U.: Divisione del 22/10/2002 prot n. 148347 (costituzione dei sub. 4 – 5 – 6)
2. N.C.E.U.: Fraz. – Fus. – Cambio d’uso prot n. VT0115172 (costituzione sub 7 e soppressione 4 – 5 – 6)
3. N.C.E.U.: Divisione e Div Distrib Int prot n. VT0164706 (costituzione sub. 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 e soppressione sub. 7)

La particella ai terreni sulla quale insiste il manufatto è la n. 124 del foglio 21 del Comune di Monte Romano, già alla costituzione dell’impianto meccanografico del 30.06.1987.

▪ **QUESITO n. 4 (ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI).**

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sull’ immobile oggetto della seguente perizia, insistono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

– ISCRIZIONE DEL 05/11/2009 – [REDACTED]

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Notaio [REDACTED] n.rep.

[REDACTED]

- A favore di: [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]
- Immobili: Comune di Monte Romano, F. 21 Part. 124 Sub. 1 – 3 – 4 – 5 e corte pertinenziale alla part. 124

– ANNOTAZIONE del 19/12/2011 – [REDACTED]

Atto di riduzione di beni del 28/11/2011, notaio [REDACTED]

- A favore di : [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]
- Immobili: Comune di Monte Romano, F. 21 Part. 124 Sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 8

– ISCRIZIONE DEL 13/10/2010 – [REDACTED]

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

- A favore di : [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]
- Immobili: Comune di Monte Romano, F. 21 Part. 124 Sub. 6 – 7 e corte pertinenziale alla part. 124

– ANNOTAZIONE del 19/12/2011 – [REDACTED]

Atto di riduzione di somma del 28/11/2011, notaio [REDACTED]

- A favore di : [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]
- Immobili: Comune di Monte Romano, F. 21 Part. 124 Sub. 6 – 7 e corte pertinenziale alla part. 124

– ANNOTAZIONE del 19/12/2011 – [REDACTED]

Atto di frazionamento in quota del 28/11/2011, notaio [REDACTED]

[REDACTED]

- A favore di : [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]

– TRASCRIZIONE del 07/04/2017 – [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

- A favore di : [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]
- Immobili: Comune di Monte Romano, F. 21 Part. 124 Sub. 6 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15.

▪ **QUESITO n. 5 (Estratto di mappa)**

Sono state reperite le mappe catastali del terreno su cui insiste il fabbricato. Non è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica, in quanto il compendio pignorato non comprende alcun terreno.

▪ **QUESITO n. 6 (Consultazione registro delle imprese)**

Si sono effettuate consultazioni presso gli Uffici della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, dove è stata prelevata la visura camerale della [REDACTED]

QUESITO n.7 (Descrizione del bene)

Il giorno 19.10.2017 e successivamente il giorno 22.11.2017, il sottoscritto insieme al custode Dott. [REDACTED], ha eseguito il sopralluogo presso il compendio pignorato.

Nel corso del sopralluogo, è stato eseguito apposito rilievo fotografico dei luoghi.

Il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Monte Romano, in Via Aurelia Nord s.n.c. e composto da n.8 unità immobiliari tutte a destinazione commerciale e che risultano essere:

- | | | |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| – FOGLIO 21 PARTICELLA 124 SUB. 06; | cat. C/01; | cons. 267 mq; rendita €. 1.971,88 |
| – FOGLIO 21 PARTICELLA 124 SUB. 09; | cat. C/01; | cons. 92 mq; rendita €. 1.259,12 |
| – FOGLIO 21 PARTICELLA 124 SUB 10; | cat. C/01; | cons. 49 mq; rendita €. 670,62 |
| – FOGLIO 21 PARTICELLA 124 SUB 11; | cat. C/01; | cons. 88 mq; rendita €. 1.204,38 |
| – FOGLIO 21 PARTICELLA 124 SUB. 12; | cat. C/01; | cons. 85 mq; rendita €. 1.163,32 |
| – FOGLIO 21 PARTICELLA 124 SUB. 13; | cat. C/01; | cons. 40 mq; rendita €. 547,44 |
| – FOGLIO 21 PARTICELLA 124 SUB. 14; | cat. C/01; | cons 28 mq; rendita €. 383,21 |
| – FOGLIO 21 PARTICELLA 124 SUB. 15; | cat. C/01; | cons 49 mq; rendita €. 670,62 |

Le unità immobiliari sono ubicate all'ingresso della zona urbanizzata del Comune di Monteromano e sono inserite in un unico complesso che presenta i suoi ingressi sul fronte strada e il fabbricato risulta separato dalla strada Aurelia da una corte pertinenziale.

Ad esclusione del subalterno numero 06 che ha un suo accesso indipendente le altre unità immobiliari accedono da un unico ingresso che geometricamente risulta posizionato al centro del corpo di fabbrica, tale complesso di unità immobiliari è denominato "Galleria i Girasoli".

Al suo esterno, le facciate della costruzione sono interamente intonacate e tinteggiate con infissi in alluminio. Per quanto riguarda la copertura del fabbricato si presume vista l'epoca costruttiva che è antecedente al 1967 che questa sia realizzata con tralicci in ferro arcuati. La corte

pertinenziale esterna che risulta identificata al subalterno n. 08 e al subalterno n. 06 è antistante il prospetto principale del fabbricato e risulta parte asfaltata e parte lastricata. La restante parte della corte pertinenziale è delimitata da un cancello in ferro ed è ubicata nella parte di fabbricato a NORD-EST.

Di seguito saranno descritte le singole unità immobiliari che compongono il compendio pignorato.

UNITA' IMMOBILIARE AL SUBALTERNO N. 06

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Monteromano al foglio 21 particella 124 sub. 06, risulta essere un locale commerciale di mq. 268,00 utili complessivi e una altezza utile di cm. 370. Internamente presenta una zona principale suddivisa da un muro di spina e da una zona retrostante adibita a servizi, dove sono presenti; n.1 locale spogliatoio; n. 3 bagni e un vano ripostiglio. Come descritto in premessa l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla porta automatizzata ubicata sulla facciata con affaccio su Via Aurelia Nord, dove insistono n. 2 aperture. Al suo interno presenta delle rifiniture di tipo standard, con piastrelle in ceramica di colore bianco, le pareti del locale risultano tutte rivestite con carta da parati e vari loghi indicanti l'attività in essere, le porte interne risultano in legno e di tipo tamburato. I soffitti della parte espositiva sono tutti controsoffittati su cui sono installati i corpi illuminanti.

Per ciò che concerne la parte impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico con quadro dotato di interruttore magneto-termico; impianto di areazione e di condizionamento. Il soffitto del locale risulta rifinito con un controsoffitto.

Alla data del sopralluogo il locale risulta locato alla [REDACTED] e al suo interno viene svolta l'attività di supermercato.

SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE:

SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 215,00

SUPERFICIE W.C. E SERVIZI: Mq. 53,00

Come indicato in precedenza, ad eccezione del subalterno n. 06 che ha un suo accesso indipendente, le restanti unità immobiliari accedono tramite un unico ingresso che conduce ad una zona comune.

DESCRIZIONE ZONA COMUNE INTERNA ALLA "GALLERIA I GIRASOLI".

La zona comune interna al fabbricato è censita al subalterno n. 08 come B.C.N.C. (bene comune non censibile).

La superficie ha una altezza interna di cm. 320 ed è pavimentata con piastrelle in ceramica di colore bianco, la delimitazione della zona avviene tramite i telai delle vetrine dei negozi. Al soffitto è presente una controsoffittatura anch'essa di colore bianco, la zona è dotata di bagno per uso handicap con relativo anti-bagno. Al centro dell'area è presente una piccola isola di arredo con relativa seduta in legno.

Per ciò che concerne la parte impiantistica, l'area è dotata oltre che di impianto di illuminazione con faretti incassati nel controsoffitti, anche di impianto di telecamere l'impianto di video sorveglianza.

Dalla zona comune appena descritta hanno i loro accessi le unità immobiliari del complesso e che di seguito saranno descritte:

UNITA' IMMOBILIARE AL SUBALTERNO N. 09

L'immobile è censito N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al foglio 21 particella 124 sub. 09, ed è un locale commerciale di mq. 93,00 utili complessivi con una altezza utile di cm. 320. Al suo interno è suddiviso in un unico ambiente principale; da n.2 bagni e altri locali di servizio.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una porta blindata dalla zona comune interna al fabbricato ed in aggiunta l'unità è provvista di un secondo accesso dalla corte pertinenziale esterna il fabbricato e descritta al paragrafo precedente.

Le finiture interne prevedono una moquette montata sopra alla pavimentazione esistente, le pareti risultano completamente intonacate e tinteggiate. Al soffitto è presente una controsoffittatura. I locali adibiti a bagno risultano provvisti di rivestimento ceramico sulle pareti perimetrali e relativi sanitari. Il locale è stato utilizzato come attività di centro scommesse e slot machine, quindi le finiture al suo interno sono finiture caratteristiche dell'attività svolta in precedenza. A livello impiantistico l'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico a canalina esterna, un impianto di condizionamento e di ricircolo di aria. Inoltre al suo interno è presente un box prefabbricato, presumibilmente utilizzato come alloggio per server non indicato sulla planimetria catastale, l'installazione è facilmente amovibile.

Nel suo complesso le finiture dell'unità immobiliare risultano in buono stato.

Di seguito vengono riepilogate le superfici interne per singolo ambiente:

SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE:

SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 72,60

SUPERFICIE W.C. E SERVIZI: Mq. 20,40

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO N. 10

L'immobile risulta censito N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al foglio 21 particella 124 sub. 10, è un locale commerciale di mq. 48,75 utili complessivi con una altezza utile di cm. 320. Al suo interno è suddiviso in tre locali ad uso principale ed una parte retrostante a servizio del locale commerciale costituito da un bagno e da un disimpegno. **Al momento del sopralluogo l'immobile risulta locato e l'attività svolta al suo interno è quella di centro estetico.**

All'unità immobiliare si accede tramite l'area comune identificata con il subalterno n. 08 e descritta in precedenza.

Il locale è dotato di una vetrina in alluminio con affaccio sulla zona comune interna. Al suo interno presenta delle rifiniture di tipo standard, con piastrelle in ceramica di colore bianco, le pareti del locale risultano tutte tinteggiate, le porte interne risultano in legno e di tipo tamburato. Per ciò che concerne la parte impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico con quadro dotato di interruttore magneto-termico; impianto di areazione e di condizionamento. Il soffitto del locale risulta rifinito con un controsoffitto su cui sono installati i corpi illuminanti.

Il vano adibito a servizio igienico è dotato rivestimento ceramico su tutte le pareti.

Nel suo complesso le finiture dell'unità immobiliare risultano in buono stato.

Di seguito vengono riepilogate le superfici interne per singolo ambiente:

SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE:

SUPERFICIE COMMERCIALE	(locale di ingresso):	Mq. 21,55
" " "	(stanza n.01)	Mq. 6,70
" " "	(stanza n.02)	Mq. 11,50
SUPERFICIE W.C. E SERVIZI:		Mq. 9,00

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO N. 11

L'immobile è censito N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al foglio 21 particella 124 sub. 11, è un locale commerciale di mq. 87,45 utili complessivi con una altezza utile di cm. 320. Al suo interno risulta suddiviso in un unico locale ad uso principale ed una parte retrostante a servizio del locale dove è inserito anche il locale bagno, alla data del sopralluogo il locale non risulta essere mai stato affittato.

All'unità immobiliare si accede tramite l'area comune identificata con il subalterno n. 08 e descritta in precedenza.

Il locale è dotato di una vetrina in alluminio con affaccio sulla zona comune interna. Al suo interno presenta delle rifiniture di tipo standard, con piastrelle in ceramica di colore bianco, le pareti del locale risultano tutte tinteggiate, le porte interne risultano in legno e di tipo tamburato. Per ciò che concerne la parte impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico con quadro dotato di interruttore magneto-termico; impianto di areazione non risulta presente nessun sistema di produzione di acqua calda sanitaria. Il soffitto del locale risulta rifinito con un controsoffitto, non sono presenti corpi scaldanti ne impianti di produzione di acqua calda sanitaria e ne di riscaldamento/condizionamento.

Il vano adibito a servizio igienico è dotato rivestimento ceramico su tutte le pareti.

Pur se nel suo complesso le finiture dell'unità immobiliare risultano in buono stato, al soffitto del disimpegno che conduce nel vano bagno, si sono riscontrate segni di infiltrazioni.

Di seguito vengono riepilogate le superfici interne per singolo ambiente:

SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE:

SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 71,15

SUPERFICIE W.C. E SERVIZI: Mq. 16,30

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO N. 12

L'immobile è censito N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al foglio 21 particella 124 sub. 12, è un locale commerciale di mq. 84,60 utili complessivi con una altezza utile di cm. 320. Al suo interno è suddiviso in un unico locale ad uso principale ed una parte adibito a locale bagno e alla data del sopralluogo il locale non risulta essere mai stato affittato.

All'unità immobiliare si accede tramite l'area comune identificata con il subalterno n. 08 e descritta in precedenza.

Il locale è dotato di una vetrina in alluminio con affaccio sulla zona comune interna. Al suo interno presenta delle rifiniture di tipo standard, con piastrelle in ceramica di colore bianco, le pareti del locale risultano tutte tinteggiate, le porte interne risultano in legno e di tipo tamburato. Per ciò che concerne la parte impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico con quadro dotato di interruttore magneto-termico; impianto di areazione e non risulta presente nessun sistema di produzione di acqua calda sanitaria. Il soffitto del locale risulta rifinito con un controsoffitto non sono presenti corpi illuminanti ne impianti di produzione di acqua calda sanitaria e ne di riscaldamento/condizionamento

Il vano adibito a servizio igienico è dotato rivestimento ceramico su tutte le pareti.

Nel suo complesso le finiture dell'unità immobiliare risultano in buono stato, Di seguito vengono riepilogate le superfici interne per singolo ambiente:

SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE:

SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 79,60

SUPERFICIE W.C. E SERVIZI: Mq. 5,00

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO N. 13

L'immobile è censito N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al foglio 21 particella 124 sub. 13, è un locale commerciale di mq. 41,30 utili complessivi con una altezza utile di cm. 320. Al suo interno è suddiviso in un unico locale ad uso principale ed una parte retrostante adibita a locale bagno e locali servizi. ***Alla data del sopralluogo il locale risulta essere affittato ed al suo interno si svolge una attività di lavanderia automatica.***

All'unità immobiliare si accede tramite l'area comune identificata con il subalterno n. 08 e descritta in precedenza.

Il locale è dotato di una vetrina in alluminio con affaccio sulla zona comune interna. Al suo interno presenta delle rifiniture di tipo standard, con piastrelle in ceramica di colore bianco, le pareti del locale risultano tutte tinteggiate, le porte interne risultano in legno e di tipo tamburato. Per ciò che concerne la parte impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico con quadro dotato di interruttore magneto-termico; impianto di areazione. Il soffitto del locale risulta rifinito con un controsoffitto su cui sono installati i corpi illuminanti.

Il vano adibito a servizio igienico è dotato rivestimento ceramico su tutte le pareti.

Nel suo complesso le finiture dell'unità immobiliare risultano in buono stato, Di seguito vengono riepilogate le superfici interne per singolo ambiente:

SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE:

SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 29,30

SUPERFICIE W.C. E SERVIZI: Mq. 12,00

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO N. 14

L'immobile è censito N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al foglio 21 particella 124 sub. 14, è un locale commerciale di mq. 28,70 utili complessivi con una altezza utile di cm. 320. Al suo interno è suddiviso in un unico locale ad uso principale ed una parte retrostante adibita a locale bagno e locali servizi. Alla data del sopralluogo il locale non risulta essere mai stato locato.

All'unità immobiliare si accede tramite l'area comune identificata con il subalterno n. 08 e descritta in precedenza.

Il locale è dotato di una vetrina in alluminio con affaccio sulla zona comune interna. Al suo interno presenta delle rifiniture di tipo standard, con piastrelle in ceramica di colore bianco, le pareti del locale risultano tutte tinteggiate, le porte interne risultano in legno e di tipo tamburato. Per ciò che concerne la parte impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico con quadro dotato di interruttore magneto-termico; impianto di areazione. Il soffitto del locale è rifinito con un controsoffitto, non sono presenti corpi illuminanti né impianti di produzione di acqua calda sanitaria e né di riscaldamento/condizionamento.

Il vano adibito a servizio igienico è dotato rivestimento ceramico su tutte le pareti.

Nel suo complesso le finiture dell'unità immobiliare risultano in buono stato, Di seguito vengono riepilogate le superfici interne per singolo ambiente:

SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE:

SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 20,75

SUPERFICIE W.C. E SERVIZI: Mq. 7,95

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO N. 15

L'immobile è censito N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al foglio 21 particella 124 sub. 15, è un locale commerciale di mq. 50,25 utili complessivi con una altezza utile di cm. 320. Al suo interno risulta suddiviso in tre locali e due locali bagno. L'unità immobiliare è dotata di finestra con affaccio su Via Aurelia Nord. ***Alla data del sopralluogo il locale risulta essere locato e al suo interno vi è uno studio medico odontoiatrico.***

All'unità immobiliare si accede tramite l'area comune identificata con il subalterno n. 08 e descritta in precedenza.

Il locale è dotato di una vetrina in alluminio con affaccio sulla zona comune interna. Al suo interno presenta delle rifiniture di tipo standard, con piastrelle in ceramica di colore bianco, le pareti del locale risultano tutte tinteggiate, le porte interne risultano in legno e di tipo tamburato. Per ciò che concerne la parte impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico con quadro dotato di interruttore magneto-termico; impianto di areazione, di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria. Il soffitto del locale risulta rifinito con un controsoffitto, dove sono inseriti i corpi illuminanti.

Il vano adibito a servizio igienico è dotato rivestimento ceramico su tutte le pareti.

Nel suo complesso le finiture dell'unità immobiliare risultano in buono stato e di seguito vengono riepilogate le superfici interne per singolo ambiente:

SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE:

SUPERFICIE COMMERCIALE	(locale di ingresso):	Mq. 13,85
" " "	(locale n. 01	Mq. 13,80
" " "	(locale n. 02)	Mq. 10,55
SUPERFICIE W.C. E SERVIZI:		Mq. 12,05

▪ **QUESITO n. 8 (conformità dei dati nell'atto di pignoramento)**

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi allo stato attuale, e ne consento la sua completa identificazione.

▪ **QUESITO n. 9**

L'immobile, risulta pervenuto ai soggetti eseguiti, tramite il seguente atto di compravendita:

ATTO DI COMPRAVENDITA del [REDACTED] dove:

"Il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], legale rappresentante del [REDACTED] Società Cooperativa, vende al [REDACTED] [REDACTED] che accetta ed acquista i seguenti immobili:

- *N.C.E.U. Foglio 21 Particella 124 Sub. 1 – 3 – 4 – 5*
- *N.C.T. Foglio 21 Particella 124*

Non si ravvisa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quella contenuta nel titolo di provenienza. Successivamente l'atto di compravendita citato la nuova proprietà a seguito di interventi di ristrutturazione ha eseguito delle variazioni catastali, sopprimendo e costituendo nuove unità immobiliari.

In merito alla corrispondenza tra le planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi, si riscontra una piena corrispondenza ad eccezione del sub. 10 dove si ravvisa una diversa distribuzione di spazi interni.

Per ciò che concerne il quesito "se i manufatti oggetto di pignoramento debordino o no, invadendo aree aliene", è possibile affermare che in nessun caso l'immobile pignorato deborda e invade aree aliene o comunque non pignorate.

▪ **QUESITO n. 10.**

Il compendio pignorato non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

▪ **QUESITO n. 11.**

Il fabbricato oggetto di pignoramento non risulta proveniente da una maggiore consistenza originaria.

▪ **QUESITO n. 12.**

Non sono stati effettuati aggiornamenti catastali, in quanto le difformità riscontrate nel sub. 10, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, (come indicato al quesito n.9) necessitano di autorizzazione edilizia.

▪ **QUESITO n.13.**

L'utilizzazione del bene risulta di tipo commerciale e risulta inserito nella seguente sottozona di P.R.G. del Comune di Monteromano:

– **ZONA B1: NUCLEO URBANO**

La costruzione è soggetta alle disposizioni normative:

- art. 16 delle N.T.A. di P.R.G. del Comune di Monteromano.
- Regolamento Ornato Cittadino del Comune di Monteromano.
- art. 21,22,23 e 36 L.R. 24/98 e art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04.

▪ **QUESITO n. 14.**

– **STORICO SITUAZIONE URBANISTICA.**

Il compendio pignorato come dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED], è stato edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Di fatto dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteromano non risulta alcun titolo edilizio anteriore alla data del 01.06.2010. Data in cui al [REDACTED], legale rappresentante del [REDACTED] è stato rilasciato il permesso di costruire (P.d.C. 07/2010) per Manutenzione Straordinaria e Parziale Cambio d'Uso. In merito alla seguente pratica l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteromano ha rilasciato apposita dichiarazione in merito alla irreperibilità degli elaborati inerenti la concessione edilizia.

Successivamente il [REDACTED] ha presentato le seguenti pratiche urbanistiche:

- S.C.I.A. N.PROT. 004662 del 08.06.11 (ristrutturazione e frazionamento dell'attuale [REDACTED] "[REDACTED]").

- S.C.I.A. N.PROT. 006771 del 16.09.11 (diversa distribuzione di spazi interni [REDACTED]).

Dall'accesso risulta rilasciato un certificato di agibilità in data 27/07/2010 relativo al solo subalterno n.06; per ciò che concerne i restanti immobili non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità, ne è stata presentata alcuna richiesta di rilascio.

- **QUESITO n. 15** (verifica istanza di condono)

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Romano è risultato che sul compendio pignorato non vi sono istanze di condono presentate.

- **QUESITO n. 16**

Il compendio pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e la proprietà del bene al soggetto debitore non risulta derivata dall'affrancazione di alcun dei suddetti titoli.

- **QUESITO n. 17.**

Sul compendio pignorato non risultano spese di gestione fisse. Non risulta facente parte di un condominio e non risultano al momento del sopralluogo e alla data della stesura della seguente perizia spese straordinaria già decise.

- **QUESITO n. 18 - 19.**

Vista la conformazione della struttura e la suddivisione delle unità immobiliari che risultano inserite all'interno si è deciso di creare **n.2 lotti di vendita.**

Il primo lotto sarà costituito dall'unità immobiliare identificata al Subalterno n. 06.

Il secondo lotto sarà costituito dalla [REDACTED] e i relativi immobili che ne fanno parte.

Tale suddivisione non necessita di nessun frazionamento in quanto le unità sono ben identificabili e autonome.

- **QUESITO n. 20.**

Alla luce delle indagini eseguite è scaturito che i seguenti immobili risultano locati:

SUBALTERNO N. 06:

L'unità immobiliare è locata alla [REDACTED], con contratto di locazione registrato a [REDACTED], codice identificativo [REDACTED], di durata dal 01/02/2016 al 28/02/2023 con importo annuo del canone di €. 30.000,00. Il presente contratto risulta opponibile alla procedura in quanto anteriore alla data di Pignoramento del 14.03.2017.

SUBALTERNO N. 10:

L'unità immobiliare è locata alla [REDACTED], con contratto di locazione registrato a [REDACTED] di durata di sei anni con inizio dal 01.12.2013 con importo annuo di €. 5.400,00, oltre IVA. Il presente contratto risulta opponibile alla procedura in quanto anteriore alla data di Pignoramento del 14.03.2017.

In data 21.11.2017, la conduttrice [REDACTED] ha comunicato la rescissione del contratto entro sei mesi dalla notifica.

SUBALTERNO N. 13

L'unità immobiliare è locata alla [REDACTED], con contratto di locazione registrato a [REDACTED], codice identificativo [REDACTED] di durata dal 01.09.2016 a 31.08.2024 con importo annuo di €. 3.600,00. Il presente contratto risulta opponibile alla procedura in quanto anteriore alla data di Pignoramento del 14.03.2017.

In data 09.01.2018, la conduttrice [REDACTED] ha comunicato la rescissione del contratto entro sei mesi dalla notifica.

SUBALTERNO N. 15

L'unità immobiliare è locata al Sig [REDACTED], con contratto di locazione registrato a [REDACTED], di durata dal 01.02.2012 a 31.01.2018 con importo annuo di €. 7.200,00. Il presente contratto risulta opponibile alla procedura in quanto anteriore alla data di Pignoramento del 14.03.2017.

▪ **QUESITO n. 21**

Le unità immobiliari sono tutte con destinazione d'uso commerciale.

Ad eccezione dei sub 6 – 10 – 13 – 15 che risultano locati alla data del sopralluogo, le restanti unità immobiliari sono libere, non utilizzate dal debitore né altro soggetto diverso.

▪ **QUESITO n. 22**

L'immobile non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore.

▪ **QUESITO n. 23**

Sull'immobile non esistono vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non insistono oneri di natura condominiale, in quanto non facente parte di un condominio. Non insistono diritti demaniali e usi civici.

▪ **QUESITO n. 24 – 25 – 26**

VALUTAZIONE.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico e comparativo derivante da:

- Comparazione dei valori unitari, scaturiti dalle recenti vendite forzate, per lo stesso territorio e per beni simili, fonte: astegiudiziarie.it
- Comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, fonte: immobiliare.it
- Consultazione banca dati quotazioni immobiliari, fonte OMI Agenzia delle Entrate; OMI Camera di Commercio Viterbo.

Inoltre, al fine di determinare il più probabile valore di mercato tiene conto dell'esperienza personale e dei seguenti parametri:

1. Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità del traffico.
2. Stato di manutenzione del fabbricato.
3. Presenza di accessori e posti auto.
4. Stato di occupazione.

Le indagini sui valori unitari hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Agenzia delle entrate: €/mq 600,00 - €/mq 1300,00 (stato conservativo NORMALE)
Vendite forzate (fonte Astegiudiziarie.it): nessun dato trovato
Pubblicità Immobiliare (fonte immobiliare.it): nessun dato trovato (nemmeno per Comuni limitrofi)

A ribadire quanto già esposto al quesito n. 18 – 19, il compendio pignorato sarà suddiviso in due lotti di vendita:

- **LOTTO N. 01: FOGLIO 21 PARTICELLA 124 SUB. 06**
- **LOTTO N. 02: FOGLIO 21 PARTICELLA 124 SUB. 09 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15.**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, non si sono rilevati dati diretti di compravendita per beni simili o con destinazione d'uso simile.

Considerato che il Comune in cui è inserito il fabbricato presenta un contesto economico non di primo livello e che il mercato immobiliare vive oramai da anni una fase di depressione. Che la

metratura molto ampia dei due lotti di vendita, per il contesto in cui sono inseriti, rende difficile il loro posizionamento sul mercato immobiliare di zona, che risulta totalmente sprovvisto di beni simili. Sulla scorta di queste valutazioni e dei valori dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto opererà per una valutazione di **€/mq 900,00** che sarà applicata alle superfici utili dei due lotti.

Nel valore unitario indicato saranno comprese anche le pertinenze e le zone comuni esistenti, quindi il valore espresso sarà applicato alla sola superficie utile dell'unità immobiliare.

CALCOLO VALORE COMPENDIO PIGNORATO.

LOTTO N.01 (UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 21 PART. 124 SUB. 06)

Sup. Utile Compendio Pignorato x Valore unitario

$$Mq. 268,00 \times €/mq. 900,00 = €. 241.200,00$$

VALORE COMPENDIO PIGNORATO → €. 241.200,00

LOTTO N. 02

(UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 21 PART. 124 SUB. 09 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15)

Sup. Utile Compendio Pignorato

SUB. 09: Mq. utili: 93,00

SUB. 10: Mq. utili: 48,75

SUB. 11: Mq. utili: 87,45

Sub. 12: Mq. utili: 84,60

Sub. 13: Mq. utili: 41,30

Sub. 14: Mq. utili: 28,70

Sub. 15: Mq. utili: 50,25

TOTALE: Mq. utili 434,05

Sup. Utile Compendio Pignorato x Valore unitario

$$Mq. 434,05 \times €/mq. 900,00 = €. 390.645,00$$

A detrarre oneri relativi ripristino difformità sub. 10

Oneri A.G.E. accatastamento procedura DOC.FA €. 50,00

Oneri Urbanistici per pratica in sanatoria €. 1.000,00

Oneri professionali €. 1.000,00

Costo complessivo €. 2.050,00

VALORE COMPENDIO PIGNORATO

€. 347.240,00 - €. 2.050,00 = €. 388.595,00 → VALORE APPROSSIMATO **€. 388.600,00**

▪ **QUESITO n. 27**

A seguito di verifica dei canoni di locazione degli immobili identificati ai sub. 06 – 10 – 13 – 15, si è riscontrato che questi ultimi sono adeguati ai canoni per beni simili posizionati nello stesso comune e che il prezzo convenuto non è inferiore ad un terzo del giusto prezzo.

La relazione è stata inviata alle parti in data 23.04.2018 mediante posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Custode nominato: [REDACTED]

In data 05.06.2018 il Debitore Esecutato ha inoltrato al sottoscritto osservazione mediante mail pec.

In data 06.06.2018 il sottoscritto ha inviato i chiarimenti in merito alle osservazioni fatte dalla parte debitrice. E per conoscenza li ha inviati al creditore procedente ed al Custode nominato agli indirizzi di cui sopra.

Alla presente relazione si allega:

- Atti notarili ultra ventennali alla data di pignoramento.
- Note di trascrizione.
- Atto di provenienza.
- Visure catastali.
- Elaborato planimetrico.
- Planimetrie catastali.
- Rilievo Fotografico.
- Concessioni Edilizie.
- Visura Camerale.
- Contratti di affitto.
- Verbali di accesso.
- Ricevuta di consegna alle parti.
- Osservazioni di parte debitrice e relativi allegati.
- Chiarimenti alle osservazioni.
- Ricevute di consegna

Viterbo, 06.06.2018

IL C.T.U.

Geom. [REDACTED]

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2017

CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE DEBITRICE

In data 05.06.2018 tramite posta certificata l'Avvocato [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato nel procedimento esecutivo del Tribunale di Viterbo RG n° 91-2017, ha inviato al sottoscritto delle osservazioni in merito all'elaborato peritale redatto, che di seguito vengono riportate in copia:

... A parere del consulente del Tribunale i beni staggiti sono tutti composti da una superficie commerciale di vendita, ed una destinata a servizi/magazzino (retrobottega). Invero, seppure i locali hanno la destinazione catastale come commerciali, la perizia di stima non tiene conto di una naturale differenziazione sui valori economici relativa alle differenti destinazioni di utilizzo degli spazi dei locali, in altre parole non si tratta di intero locale commerciale, tra l'altro mai legittimato in tal senso dagli uffici preposti.

Pertanto, attribuendo il valore economico ricavato dalle tabelle OMI (allegate alla presente), per le superfici utilizzate come magazzino e/o servizi, si ricava il valore di stima attuale più probabile di mercato dei locali (cfr. file allegato).

Ulteriore considerazione riguarda il fatto che non essendo stato possibile recuperare dei valori di stima comparativi, in quanto nel piccolo Comune di Monte Romano non esistono beni in vendita simili per tipologia e/o destinazione, risulta ragionevole pensare che la depressione che ha colpito il settore sia molto più profonda e marcata di quanto si possa ipotizzare, ovvero quanto calcolato dall'esperto, pertanto il valore economico medio attribuito dal perito di 900 Euro per metro quadro, dei locali commerciali, potrebbe sovrastimare largamente quanto in effetti il mercato odierno sia disposto a recepire.

E' pertanto ragionevole prendere quale riferimento i valori più bassi della tabella OMI, dalla quale si evince un valore di 650 Euro per mq per le superfici che hanno carattere commerciale (area di vendita) e 300 Euro/mq per le superfici a carattere di magazzino/servizio. Tutto ciò premesso la [REDACTED], come in epigrafe rappresentata, domiciliata e difesa,

CHIEDE

che l'esperto estimatore Geometra [REDACTED], dopo aver verificato la regolarità edilizia/amministrativa/urbanistica, tenuto conto delle seguenti osservazioni, riferisca in ordine alla vendibilità del compendio staggito ed al più probabile valore di mercato anche a relitto...

CHIARIMENTI

Al punto n. 14 dell'elaborato peritale "storico situazione urbanistica", a seguito di puntuale accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Romano, il sottoscritto cita quanto segue: "... Di fatto dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteromano non risulta alcun titolo edilizio anteriore alla data del

01.06.2010. Data in cui al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] è stato rilasciato il permesso di costruire (P.d.C. 07/2010) per **Manutenzione Straordinaria e Parziale Cambio d'Uso da Magazzino a Negozio**. In merito alla seguente pratica l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteromano ha rilasciato apposita dichiarazione in merito alla irreperibilità degli elaborati inerenti la concessione edilizia."

Le unità immobiliari indicate nella bozza del PdC rilasciato al [REDACTED] dal Comune di Monte Romano risultano essere i subalterni 1, 2, 3, 4, 5 della particella 124 del foglio 21, le stesse unità immobiliari indicate nell'atto di compravendita [REDACTED] compra dal [REDACTED]

Di fatto sugli immobili è stato richiesto da parte dello stesso debitore esecutato e rilasciato dal Comune di Monte Romano apposito cambio d'uso a locale commerciale e che la destinazione d'uso a LOCALE COMMERCIALE, a differenza di quanto asserito nelle osservazioni, è assolutamente legittimata dagli uffici preposti.

Quindi a tal proposito si ritiene che applicare alla superficie dei locali commerciali utilizzata come vani di servizio, una valutazione come MAGAZZINO e cioè di 300,00 €/mq, (come da tabelle OMI prodotte) sia un errore di valutazione e che risulti del tutto incoerente con l'immobile stimato e al tempo stesso incoerente anche con tutte le azioni svolte dal debitore esecutato nel corso del tempo.

Le ulteriori considerazioni vertono sull'applicazione del valore unitario di €/mq. 900,00 fatta dal sottoscritto nella determinazione del più probabile valore di mercato. In primo luogo è opportuno precisare che il valore unitario è comprensivo anche di tutte le aree esterne ed interne di pertinenza dei due Lotti di vendita.

Come evidenziato nella perizia non è stato possibile recuperare valori di stima comparativi e la stima si è basata sui valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, che indicano una forbice che varia dai 600,00 €/mq ai 1.300,00 €/mq.

Nelle osservazioni, l' [REDACTED] al fine di determinare il più probabile valore di mercato assume come valore unitario €/mq. 650,00 e quindi un valore minimo della forbice indicata.

Premesso che il sottoscritto è concorde con il debitore nell'affermare che il mercato della zona in questione vive un momento di depressione è anche opportuno segnalare che nella scelta del valore di €/mq 650,00 lo stesso non ha tenuto in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile che è stato oggetto di una completa ristrutturazione e quindi dotato di nuovi impianti elettrici, idraulici, di condizionamento e ricambio d'aria; nuovi infissi interni e esterni; nuove pavimentazioni; nuovi sanitari; facciate completamente rifinite e ritinteggiate e posizionato sul fronte della via principale del Comune di Monte Romano, tutte caratteristiche che difficilmente si possono riscontrare in altri locali del Comune di Monte Romano.

L'applicazione del valore unitario individuato dal debitore comporta una determinazione complessiva di €. 408.837,50, valore che sicuramente sottostima l'intero complesso. Che è bene ricordare è composto da circa 700 mq utili commerciali e aree pertinenziali aggiuntive che nella stima del debitore non vengono neanche prese in considerazione. In sostanza la stima fatta dal debitore potrebbe essere idonea per dei locali commerciali posizionati in zone defilate dal centro abitato e con finiture datate, il contrario di quello che è il bene oggetto di stima.

In considerazione di quanto ciò il sottoscritto conferma la valutazione espressa nell'elaborato peritale.

In merito alla regolarità edilizia/amministrativa/urbanistica il sottoscritto dichiara di aver verificato la regolarità urbanistica e riporta in copia quanto indicato al punto 14 dell'elaborato peritale.

QUESITO n.14

Il compendio pignorato come dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita del [REDACTED], è stato edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Di fatto dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteromano non risulta alcun titolo edilizio anteriore alla data del 01.06.2010. Data in cui al [REDACTED], legale rappresentante del [REDACTED] è stato rilasciato il permesso di costruire (P.d.C. 07/2010) per Manutenzione Straordinaria e Parziale Cambio d'Uso. In merito alla seguente pratica l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteromano ha rilasciato apposita dichiarazione in merito alla irreperibilità degli elaborati inerenti la concessione edilizia.

Successivamente il [REDACTED] ha presentato le seguenti pratiche urbanistiche:

- *S.C.I.A. N.PROT. 004662 del 08.06.11 (ristrutturazione e frazionamento dell'attuale [REDACTED]).*
- *S.C.I.A. N.PROT. 006771 del 16.09.11 (diversa distribuzione di spazi interni [REDACTED]).*

Certo di aver dato i puntuali chiarimenti si inviano Cordiali Saluti.

Viterbo, 06.05.2018

Il C.T.U.