

## **TRIBUNALE DI VITERBO**

### **Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**Esecuzione civile riunita n.° 12/2018+ 79/2018**

Promossa da

**[REDACTED] +1**

**c/**

**[REDACTED]**

---

**CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO**

per l' **udienza del 10 gennaio 2019**



**Premesso:**

■ che è in corso, presso il tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 12/2018 promossa da ■ +1 riunita successivamente con procedura n. 79/2018, verso ■

- che il giudice ha nominato il sottoscritto Emanuele FRACCARO, geometra con studio professionale in Viterbo, via chiodaroli 40, consulente tecnico d'ufficio nella procedura predetta
- che nell'udienza del 26/04/2018, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

**1) verifichi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.657, 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 immobiliare 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 la trascrizione del pignoramento immobiliare(atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e , a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

**4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**6) consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 le indicazioni marginali ovvero un certificato dello 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 pignorati o indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala , piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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, 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di 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) presici** 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 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 delle istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero



dall'art.46, comma quinto del D.P.R. 6/06/2001 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; allegghi, 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 e/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;

**21)** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze primaria abitative 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 questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

**22)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri 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 con espressa compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate;

**26) 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;

**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 gg. 120 dal giuramento.**

**28) invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, 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 nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.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 sul suo elaborato**;

**29) depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex. Art.569 c.p.c., già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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 prefissata 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;**

**31) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea , sia in forma elettronica) redatto in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia



dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**32) alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti) essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

**33) provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia , adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

**34) alleggi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante.
- e. visura ipotecaria aggiornata ( trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia di atto di provenienza
- g. quadro sinottico in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Lo scrivente CTU dichiarava di accettare l'incarico;

Il giudice concedeva termine al CTU per riferire con relazione scritta, rinviando per il proseguimento all'udienza del 10 gennaio 2019;

In data 09/12/2018 inviava la relazione ed allegati , alle parti.



### **1) Verifica documentazione e operazioni peritali**

**verificata la rispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento, il sottoscritto ha proseguito nell'incarico affidatogli;**

- a) concordato con il custode Avv. Valeria Cardarelli , l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 maggio , ore 16.00, presso gli immobili esegutati, **le stesse hanno avuto regolare inizio;**

In tale occasione il sottoscritto ha eseguito rilievo metrico e fotografico dell' unità oggetto di procedura;

- b) successivamente eseguiva gli accertamenti necessari presso l'agenzia del territorio, l'ufficio pubblicità immobiliare, agenzia delle entrate, archivio notarile , ufficio tecnico, camera di commercio.

### **2) Ispezioni catastali**

dalle visure catastali il sottoscritto ha accertato la correttezza e la corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento –

i dati ispezionati sono idonei alla corretta individuazione del bene.

## **formazione dei lotti**

### **LOTTO A**

*Unità immobiliare, destinazione d'uso UFFICIO, ubicato nel Comune di [REDACTED], (VT), via [REDACTED] al piano secondo, censita al N.C.E.U. al Fg. 16 particella [REDACTED] sub. [REDACTED] – categoria catastale B/4, mq.521,00, rendita 1855,37*



## LOTTO B

Unità immobiliare, destinazione d'uso UFFICIO, ubicato nel Comune di [REDACTED], (VT), via [REDACTED] snc, al piano terzo, censita al N.C.E.U. al Fg. 16 particella [REDACTED] sub. [REDACTED] – categoria catastale B/4, mq.521,00, rendita 1855,37

Per entrambi i lotti:

**quota di proprietà pari a 1/1 a carico di :**

[REDACTED] srl, con sede in roma, C.F. [REDACTED]

### **3) Ispezioni ipotecarie – pubblicità immobiliare** **a carico dell'immobile pignorato (Lotto A e B)**

**PASSAGGI DI PROPRIETA' E ATTI DI PROVENIENZA dei beni oggetto di procedura:**

#### **1) ATTO di COMPRAVENDITA**

Trascrizione del **26/06/2007** - R.P. 43339 – R.G. 116953 – Notaio [REDACTED] di Roma, repertorio n. [REDACTED] del 19/06/2007

**Acquirente :** [REDACTED] srl

#### **2) DECRETO Ministero Economia del 21/11/2002**

Trascrizione del **19/06/2007** - R.P. 7841 – R.G. 11230 pressv.le di Viterbo , sero Ufficio servizio pubblicità immobiliare.

**Acquirente :** Società di cartolarizzazione immobili pubblici s.r.l.

#### **3) ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascrizione del **04/08/1987** - R.P. 6968 – R.G. 8730 – Notaio [REDACTED], repertorio n. [REDACTED] del 01/08/1987

**Acquirente :** [REDACTED]





## **5) Acquisizione mappe censuarie**

*Allegate*

## **6) Ispezione camera di commercio di Roma**

Attività esercitata da ██████████ srl: compravendita di immobili

Costituzione : 26/02/2007

Rea : RM 1159996 – n. iscrizione registro imprese ██████████

Amministratore: sig. ██████████

## **7) Consistenza e descrizione**

Dai sopralluoghi eseguiti, presso le unità immobiliari oggetto della procedura di pignoramento, con annessi rilievi fotografici (allegati) il sottoscritto è in grado di descriverne consistenza e caratteristiche :

**trattasi di numero due unità immobiliari**, ubicate rispettivamente al piano secondo ed al piano terzo di un immobile costituito da ulteriori unità immobiliare (2 piani entro terra e 7 piani fuori terra) , destinate in parte ad uso ufficio ed in parte ad uso abitativo.

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di ██████████, con accesso diretto da strada comunale.

La costruzione è realizzata in struttura prefabbricata con pannelli in cemento armato, copertura piana , prospetti esterni in struttura di metallo e vetro.

L'immobile è provvisto di area condominiale esterna (giardino e parcheggio), con numero due accessi carrabili e un accesso pedonale.

Alle unità immobiliari oggetto di stima, si accede internamente da scala condominiale interna e da ascensore, esternamente si puo' accedere da ulteriore scala (antincendio)

**L'unità immobiliare al piano secondo (LOTTO A) e al piano terzo (LOTTO B)**, si equivalgono per superficie e distribuzione interna, si sviluppano entrambe:

su una superficie commerciale di mq. 610,80, ed è costituita da :



ingresso, adiacente pianerottolo condominiale, che consente il disimpegno a corridoio centrale che consente l'accesso ai vani ufficio (lato destro e lato sinistro), come indicato nelle planimetrie allegate;

numero quattro servizi igienici, dotati degli apparecchi igienico sanitari.

Tutti i vani, sono provvisti di aerazione ed illuminazione naturale.

La pavimentazione dei vani è in materiale plastico , mentre i servizi igienici sono rivestiti con maioliche di scarsa qualità.

Le pareti divisorie interne sono in parte in muratura ed in parte costituite da pannelli modulari.

Il controsoffitto è realizzato con struttura metallica leggera che funge da ancoraggio ai corpi illuminanti.

L'impianto elettrico non è attivo .

**Stato di conservazione:**

**mediocre** – entrambe le unità necessitano di opere di manutenzione in quanto: pavimentazione usurata e da sistemare, pareti da tinteggiare, mancanza di alcune porte interne e dei rispettivi telai , impianto elettrico in canaletta in gran parte danneggiato e fuori norma, corpi illuminanti mancanti.

**Confini :**

**il lotto A** (al piano secondo) confina con locali uso ufficio al piano primo, e con lotto B al piano terzo.

**Il lotto B** (al piano terzo) confina con unità abitative al piano quarto, e con lotto A al piano secondo.

**8) Conformità dati**

**Vi è corrispondenza** tra i dati attuali del bene (indirizzo, n. civico, piano,) e dati della procedura esecutiva, ad eccezione dei dati catastali ove erroneamente il dato volumetrico è stato indicato come superficie (non trattasi di mq. 1437,00 ma di metri cubi 1437,00)

**9)**

ATTO DI PROVENIENZA - allegato



**10)**

nulla

**11) Consistenza originaria**

Non vi sono diverse consistenze originarie;

Il corpo di fabbrica attuale, è conforme a quanto realizzato con concessione edilizia.

**12) Conformità catastale**

stato attuale **NON conforme** alla planimetria catastale –

Difficoltà : di modesta entità dovute a posizionamento di pareti smontabili in parte rimosse.

**12) Aggiornamenti catastali**

**Non eseguibili** in quanto occorre titolo abilitativo (A.E.L. in sanatoria) per sanare lo stato attuale

**13) Destinazione urbanistica**

destinazione Urbanistica: zona PRG (vecchio piano regolatore) C5 (residenziale)

Le unità contigue hanno autonomi identificativi catastali e non sono fusi “fisicamente” con le unità oggetto di procedura.

**14) Conformità edilizia**

L’immobile nel quale sono ubicate le unità oggetto di procedura esecutiva, è stato edificato in virtù’ di concessione edilizia n. ■■■ bis 1988, prat. ■■■■/88 ( in variante alla c.e. n. ■■■/86)



E' stato rilasciato certificato di Abitabilità nel 1989 (prot. N.2981).

Lo stato attuale delle unità immobiliari (Lotto A e B) è conforme alle planimetrie della concessione edilizia originaria (ad eccezione di modeste modifiche interne dovute a posizionamento di pareti smontabili)

Dalla data del fine lavori del 03/02/1989, non risultano inoltrate altre pratiche edilizie.

**15)**

Non vi sono istanze di sanatoria

**16)**

Non risultano gravami

**17)**

**spese di gestione**

**spese condominiali annuali:**

**Bilancio consuntivo 2017**

LOTTO A-----€ 465,64

LOTTO B -----€ 512,19

**Bilancio preventivo 2018**

LOTTO A-----€ 939,91

LOTTO B -----€ 964,66

Alla data odierna risultano pagamenti condominiali **NON saldati** per € 2885,83.(biennio 2017/2018).

**18)**

Lotto A – LOTTO B

**19)**

L'immobile è pignorato per la quota intera della proprietà.

Non è possibile dividere i lotti.



## **20) Stato degli immobili**

Entrambi i lotti, sono in stato di abbandono.

**Non risultano** contratti di locazione in essere.

## **21) Valore locativo del bene pignorato**

Nulla

## **22)**

Nulla

## **23) Vincoli**

**vincoli** : di natura condominiale - accessi esterni/interni, area di pertinenza (giardino e parcheggio)

## **24) Valutazione dei beni**

### **LOTTO A**

*Unità immobiliare, destinazione d'uso UFFICIO, ubicato nel Comune di ██████████, (VT), via ██████████ snc, al piano secondo, censita al N.C.E.U. al Fg. 16 particella ██████████ sub. 32 – categoria catastale B/4, mq.521,00, rendita 1855,37*

Superficie commerciale mq. 610,82

VALUTAZIONE:

€ 650,00 x 610,80 = **€ 397.000,00**

**Spese sanatoria e aggiornamento catastale:**

Pratica Attività edilizia libera in sanatoria : € 1500,00



Sanzione per opere eseguite in assenza di A.E.L. = € 1000,00

Aggiornamento catastale = € 500,00

Totale da decurtare al valore stimato: € 3000,00

**VALORE DI MERCATO LOTTO A € 394.000,00**

**LOTTO B**

*Unità immobiliare, destinazione d'usi UFFICIO, ubicato nel Comune di ██████████, (VT), via ██████████ snc, al piano terzo, censita al N.C.E.U. al Fg. 16 particella ██████████ sub. 33 – categoria catastale B/4, mq.521,00, rendita 1855,37*

Superficie commerciale mq. 610,82

VALUTAZIONE:

€ 700,00 x 610,80 = **€ 397.000,00**

**Spese sanatoria e aggiornamento catastale:**

Pratica Attività edilizia libera in sanatoria : € 1500,00

Sanzione per opere eseguite in assenza di A.E.L. = € 1000,00

Aggiornamento catastale = € 500,00

Totale da decurtare al valore stimato: € 3000,00

**VALORE DI MERCATO LOTTO B € 394.000,00**



## **25) Criterio di Stima**

Per determinare il valore dei beni pignorati lo scrivente C.T.U. ha ritenuto di adottare il sistema della stima sintetico-comparativa, tenendo conto dei prezzi medi realizzati per immobili compravenduti di recente o in fase di vendita, aventi caratteristiche analoghe a quelle in possesso dei beni oggetto della presente valutazione.

**Le fonti utilizzate per la stima sono le seguenti:**

- .consultazione sito aste giudiziarie;
- .consultazione banca dati dell'osservatorio immobiliare
- .consultazione agenzie immobiliari (agenzia ██████████, agenzia ██████████)
- .consultazione della banca dati personale (stime eseguite su immobili simili)

Il prezzo unitario indicato, deriva dall'analisi dello stato attuale del bene, che come già evidenziato è "mediocre" e necessita di un intervento di importante manutenzione.

## **26)**

La tipologia delle unità immobiliare, è predisposta essenzialmente per utilizzo ad uso ufficio; attualmente nella zona, non vi è particolare richiesta di tali tipologie, considerata anche l'ampia superficie.

## **27)**

Nulla

Il C.T.U. ritiene con la presente relazione che si compone di numero 16 pagine oltre foto ed allegati di aver svolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- visura catastale
- estratto catastale di mappa
- planimetrie catastali e stato attuale
- concessioni edilizie
- rilievo fotografico
- spese condominiali
- attestazione invio alle parti
- atto di Provenienza
- **Viterbo, 05 settembre 2018**

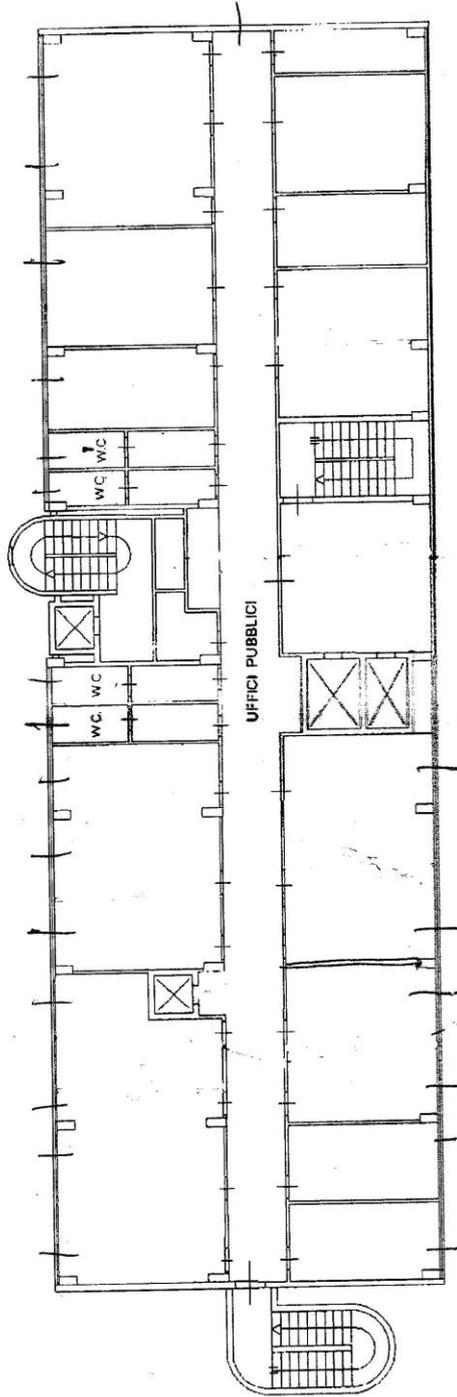
Il Consulente tecnico d'ufficio – **geometra Emanuele FRACCARO**



PLANIMETRIA STATO ATTUALE - LOTTO A

PIANO SECONDO

H= 2.95



PLANIMETRIA STATO ATTUALE - LOTTO B

PIANO TERZO

H= 2.95

