

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 77/18

PROMOSSA DA:

ARTEMISIA SPV S.R.L.

(Avv. MASSIMO MANNOCCHI)

(Avv. ANDREA FIORETTI)

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 14/03/2019

del G.E. Dott. ANTONINO GERACI

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 77/18, promossa da Artemisia SPV S.r.l. (Avv. Massimo Mannocchi e Avv. Andrea Fioretti) contro la sig.ra -
-----;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;

- che nell'udienza del 12/07/2018, 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. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) **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 sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

alleggi, 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 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 abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

*22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri 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 della 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: 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 www.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;

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

27) **segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

- che con lettere spedite per raccomandata con avviso di ricevimento alle parti il custode congiuntamente al sottoscritto comunicava che il giorno 07 settembre 2018 avrebbero effettuato sopralluogo sui beni pignorati, invitando le stesse ad intervenire;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale,

presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue:

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 20/04/2018 al n. 3821 del Registro Particolare, n. 5167 del Registro Generale, contro ----- nata a ----- (-----) il ---/---/-----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente a ----- su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Ronciglione (VT) Piazza Vittorio Emanuele II n.c. 8, piano secondo, censita nel Catasti Fabbricati al Foglio 17 p.lla 266 subalterno 8, categoria A/2, classe 3, vani 3, Sup. cat. Mq 38, Rendita Catastale € 387,34

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespite immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni esecutati, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO

QUESITO 1

verificati, 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;

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successiva modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

QUESITO 2

***effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali del bene oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ronciglione (VT):

- abitazione di tipo civile sita in Piazza Vittorio Emanuele II n.c.8, piano 2, individuata al Foglio 17 p.lla 266, subalterno 8, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq 38, Rendita € 387,34;

QUESITO 3

***consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Il bene immobili pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ronciglione (VT) al Foglio 17 p.lla 266, subalterno 8, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq 38, Rendita € 387,34, al ventennio risultava appartenere alla sig.ra ----- nata a ----- (-----) il ---/---/-----, e al sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/---, agli stessi pervenuto dai sig.ri ----- nato a ----- (----) il ---/---/--- e ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, per atto di compravendita immobiliare rogato dal Notaio Bartoli Giulio in Viterbo (VT) del 11/07/1979, rep. n. 53249/16877, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 17/07/1979 al n. 6719 R.G. e n. 5607 R.P., registrato a Viterbo il 17/07/1979 al n. 5279.

Successivamente, con atto di compravendita rogato dal Notaio Bocca Loredana in Roma (RM) del 06/08/2007, rep. n. 17387/11954, registrato a Palestrina (RM) il 08/08/2007 al n. 2568/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 11/08/2007 al n. 15459 R.G. e n. 10733 R.P., i diritti di piena proprietà del bene passavano al debitore esecutato, sig.ra ----- nata a -----(-----) il ---/---/-----.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene è derivata per variazione toponomastica introdotta il 18/10/2016, prot. n. VT0096389, in rettifica ed aggiornamento dei dati di indirizzo del Catasto Fabbricati.

Con precedente Variazione catastale del 07/02/2006, prot. n. VT0013289, veniva, inoltre, modificata la destinazione d'uso del cespite nella categoria catastale attuale di abitazione civile (A/2), dalla pregressa categoria di ufficio privato (A/10) e contestualmente veniva introdotto l'identificativo di subalterno in essere, derivandolo dal precedente subalterno 5.

Il cespite, infatti, nella consistenza attuale, era inizialmente distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, p.lla 266, subalterno 5, categoria A/10, classe U e consistenza di vani 2,5. Detta unità immobiliare era stata originata con Variazione catastale del 16/01/1993, prot. n. 15125.1/1993, in atti dal 29/09/1999, introdotta per frazionamento, ampliamento e variazione degli spazi interni e di destinazione della originaria unità immobiliare già distinta al Foglio 17, p.lla 266, subalterno 1, categoria A/4, classe 3 e consistenza di vani 6, che identificava chiaramente l'intero fabbricato di cui l'immobile staggito è parte.

QUESITO 4

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

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Ronciglione (VT) al Foglio 17 p.lla 266 subalterno 8 (derivato dall'originario subalterno 1), è gravata da:

- ipoteca volontaria in data 11/08/2007 iscritta al n. 15460 R.G. e n. 3096 R.P., per la somma complessiva di € 260.000,00 (capitale € 130.000,00), a favore di Meliorbanca S.p.A. con sede in Milano (MI), P.I. 00651540585, e contro ----- nata a ----- (----) il ---/---/----, per la quota di piena proprietà per l'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data 20/04/2018 trascritto al n. 5167 R.G. e n. 3821 R.P., a favore di Artemisia SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), P.I. 04671530261, e contro ----- nata a ----- (----) il ---/---/----, per la quota di piena proprietà per l'intero;

QUESITO 5

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare risulta acquisito e depositato in atti l'estratto di mappa censuaria (Foglio 17, Comune di Ronciglione), è stato inoltre acquisita la relativa planimetria catastale allegata al presente elaborato.

QUESITO 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);

Il debitore esecutato è allo stato libero, come risulta dal relativo certificato acquisito ed allegato al presente elaborato. L'immobili pignorato costituisce, comunque, bene personale.

QUESITO 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.);

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una piccola unità immobiliare destinata ad abitazione civile individuabile nei registri del Catasto Fabbricati del Comune di Ronciglione (VT) al Foglio 17 p.lla 266, subalterno 8, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq 38, Rendita € 387,34.

La proprietà confina a Nord con la proprietà -----, ad Est con la proprietà -----, a Sud con la proprietà -----, a Ovest con la proprietà ----- e -----, al di sopra con la proprietà ----- e al di sotto con la proprietà ----- e -----.

L'immobile è situato nel centro storico del Comune di Ronciglione (VT) nella centralissima Piazza Vittorio Emanuele, civico n. 8, piano secondo. L'ubicazione costituisce localmente il contesto a maggior vocazione commerciale e di transito. La zona è completamente urbanizzata e dotata di servizi pubblici e privati.

L'immobile è parte di un piccolo fabbricato di vetusta costruzione con tipologia originaria a schiera inglobata nell'antico tessuto urbano. Il fabbricato, prospettante nel fronte meridionale della piazza, è eretto con criteri costruttivi datati e non più praticati, realizzato con struttura ordinaria in muratura portante in conci di pietrame e solai in ferro e tavelloni.

L'intero edificio è verticalmente articolato su quattro piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed uno seminterrato destinato ad uso cantina; è composto complessivamente da due abitazioni, un locale commerciale e due vani ad uso magazzino ed ufficio privato.

La finitura esterna è realizzata con intonaco civile, tinteggiato sul fronte principale della piazza con pittura plastica al quarzo. La copertura è a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato una porzione del secondo piano posta sul lato Sud, avente affaccio esterno esclusivamente sulle corti private retrostanti; il cespite, articolato su un unico livello, è privo di accessori o pertinenze.

L'immobile è accessibile dalla pubblica piazza percorrendo la scala interna condominiale, che ha ingresso comune unitamente all'unità commerciale posta al piano terra. Costituisce un'abitazione di

ridotte dimensioni composta, entrando, da un piccolo vano soggiorno, un angolo cottura, camera e bagno.

Lo stato di manutenzione appare buono, trattandosi, peraltro, di una abitazione sottoposta dieci anni or sono ad opere di completa manutenzione straordinaria.

La Superficie Utile Netta calpestabile è di mq. 27,00 circa, mentre la Superficie Lorda, comprensiva delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, è pari a mq. 38,00 circa. L'altezza netta dei vani è pari a ml. 2,80, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio.

Le principali finiture interne riscontrate, sono di seguito descritte:

- infissi esterni in alluminio preverniciato
- porte interne a scrigno in legno tamburato laccato
- pavimenti con piastrelle di grès porcellanato in tutti i vani
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20 x 20 nel bagno e nella cucina
- finitura delle pareti con intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile
- bagno completi di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, lavello e doccia
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia con alimentazione a gas, completo di elementi riscaldanti in alluminio preverniciato; tuttavia l'utenza è attualmente disattivata.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso condominiale al piano terra. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

QUESITO 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

QUESITO 9

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tampanatura o altro) all'uopo;

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. Tuttavia la stessa planimetria catastale non risulta corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, essendo state riscontrate alcune difformità di distribuzione interna. In particolare, nella planimetria vengono rappresentate due finestre in corrispondenza con la parete Ovest del vano soggiorno ma, effettivamente ne risulta esistente soltanto una, la prima; oltremodo sulla parete opposta è rappresentata una nicchia, verosimilmente un camino, anch'essa non esistente. Con evidenza, come peraltro testimoniato anche dalla documentazione fotografica della corrispondente facciata esterna allegata, è stato possibile appurare che tali elementi non sono mai stati posti in essere, eppure inspiegabilmente ed erroneamente rappresentati graficamente.

La porta del bagno interna alla camera non è esistente ed ivi è stata ricavata una tramezzatura divisoria arretrata di cm. 97 all'interno della superficie del bagno, ricavandone una nicchia utile per un mobile. La porta del bagno, invece, è stata realizzata nella parte Est della parete frontale del vano cucina.

Infine, il passaggio tra il vano soggiorno e la cucina è stato parzialmente tamponato mediante realizzazione di un tramezzatura divisoria in cartongesso della lunghezza di mt. 1,09.

Il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO 10

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

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

QUESITO 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;

L'immobile staggito, come precedentemente rappresentato, è stato derivato per frazionamento dalla unità immobiliare di maggior consistenza già originariamente censita al N.C.E.U. del Comune di Ronciglione (VT) al Foglio 17, p.lla 266, subalterno 1, categoria A/4, classe 3 e consistenza di vani 6, corrispondente all'intero fabbricato da cielo a terra di cui l'immobile è parte. Con Variazione catastale del 16/01/1993, prot. n. 15125.1/1993, in atti dal 29/09/1999, l'intero fabbricato veniva variamente frazionato in più unità immobiliari identificate con i rispettivi subalterni di individuazione catastale, poi variamente cedute a terzi.

Con l'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Bocca Loredana in Roma (RM) del 06/08/2007, rep. n. 17387/11954, registrato a Palestrina (RM) il 08/08/2007 al n. 2568/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 11/08/2007 al n. 15459 R.G. e n. 10733 R.P., la debitrice esecutata diveniva proprietaria esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 17, p.lla 266, subalterno 8, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate costituiscono pertanto porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

QUESITO 12

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché le modifiche edilizie riscontrate non comportano variazioni di identificazione catastale e sono altresì suscettibili di regolarizzazione mediante preventivo rilascio di titoli abilitativi da parte degli uffici preposti dell'amministrazione comunale, nei termini e modalità descritte nel presente elaborato.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una piccola unità residenziale priva di accessori e pertinenze esterne facente parte di un antico fabbricato ubicato nel centro storico comunale. L'area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Ronsiglione (VT) definitivamente approvata con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 529 del 02/11/2012, in Zona "A" - Centro Storico, in cui è disciplinato il mantenimento delle volumetrie esistenti e della destinazioni attuali o in adesione alle prescrizioni e Regolamenti d'igiene, di tutela monumentale ed ambientale. In tale contesto le domande di Permesso di Costruire devono essere accompagnate dal preventivo nulla osta della soprintendenza ai monumenti.

L'intera area è inoltre sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del P.T.P. della Regione Lazio. Qualsiasi intervento esterno in aree sottoposte a detto vincolo è soggetto al preventivo nulla osta da parte della competente Sovrintendenza AEM.

QUESITO 14

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47,

specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte, come precedentemente relazionato, di un piccolo fabbricato di vetusta costruzione, realizzato, certamente, in epoca remota ossia in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente a tale data, come emerso dalle indagini espletate presso gli uffici comunali, su una porzione del fabbricato corrispondente agli ingressi ed accessi dei locali ai piani terra e primo, furono eseguite opere di manutenzione straordinaria e modifica prospettica, definitivamente autorizzate dal Comune di Ronciglione (VT) con Concessione Edilizia del 19/06/1980, prot. n. 126 anno 1980, e successiva Autorizzazione rilasciata il 19/02/1981, prot. n. 5538, a seguito di un iter procedurale alquanto articolato e complesso.

Con Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Ronciglione (VT) in data 23/10/2004, prot. n. 88 – anno 2004, veniva autorizzato il Frazionamento ed il Cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato. Tali opere di completa ristrutturazione interessavano appunto il frazionamento immobiliare in più unità e il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra in negozio e dei piani primo e secondo da abitazione in ufficio. A tale autorizzazione non fecero comunque seguito le comunicazioni di inizio e fine dei lavori. Tuttavia, come riscontrabile dallo stato dei luoghi, fu data parziale esecuzione alle opere. È comunque possibile attestare che non risultano rilasciate in merito certificazioni di agibilità.

Per l'immobile staggito, dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale associata e l'esame della documentazione tecnica reperita presso gli archivi comunali, emergono alcune difformità riassumibili nella diversa conformazione interna delle tramezzature e degli spazi effettivamente destinati a bagno e cucina che occupano parte della superficie dell'attiguo vano destinato definitivamente a camera, il tutto come meglio evidenziabile dalla consultazione della documentazione fotografica e tecnica allegata. Nella rappresentazione grafica dell'immobile contenuta negli elaborati tecnici allegati al Permesso di Costruire, viene effettivamente rappresentata una sola finestra nel vano soggiorno attuale, corrispondente a quella effettivamente esistente.

Il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, invece, non risulta aver avuto concretamente esecuzione, come testimoniato dalla distribuzione interna dei vani. La Variazione catastale del 16/01/1993, prot. n. 15125.1/1993, in atti dal 29/09/1999, mediante la quale l'immobile veniva censito quale ufficio privato, non trova corrispondenza con l'effettivo stato dei

luoghi e con le autorizzazioni edilizie rilasciate, tanto che con la successiva Variazione Catastale introdotta in data 07/02/2006, prot. n. VT0013289, al termine delle opere di trasformazione, il cespite veniva ricondotto ad abitazione civile.

La circostanza che l'immobile sia privo della certificazione di agibilità, è attestata anche nell'atto di provenienza in cui le parti, articolo 6, reciprocamente ne attestano appunto la mancanza.

Le difformità riscontrate allo stato, trattandosi comunque di opere interne non strutturali e di modesta entità, possono essere agevolmente sanate ricorrendo alla mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata rientrano nella tipologia degli interventi di cui all'art. 6 bis, D.P.R. 06/06/2001, n. 380, introdotto con D. Lgs 20/11/2016, n. 222. Tale fattispecie consentirebbe presso l'Amministrazione competente la regolarizzazione di tutte le opere irregolarmente eseguite, compreso il frazionamento immobiliare, nell'ipotesi in cui il Permesso di Costruire rilasciato dovesse ritenersi decaduto e non attuato.

La sanzione pecuniaria prevista dal legislatore per la mancata comunicazione è pari a € 1.000,00 cui vanno aggiunti € 51,00 per diritti di segreteria. Gli oneri professionali necessari per la redazione della pratica sono valutabili in € 950,00 circa.

A tale procedura vanno aggiunti i costi per la presentazione della necessaria Variazione catastale, che possono essere complessivamente preventivati in 1.000,00 circa, comprensivi degli oneri professionali e dei diritti amministrativi pari a € 100,00.

I costi della relativa procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, pertanto, sono valutabili complessivamente in € 3.000,00 circa.

QUESITO 15

***verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

QUESITO 16

***verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà per l'intero.

QUESITO 17

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

Il bene immobile pignorato è parte, come precedentemente asserito, di un piccolo fabbricato composto da due unità abitative. due locali ed un vano destinato ad ufficio privato. Non è stata, pertanto, costituita attualmente una gestione condominiale e non sono state riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione, nonché spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate, come evidenziato nel Verbale di Accesso allegato.

Inoltre, non si rilevano eventuali procedimenti giudiziari in essere.

QUESITO 18

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

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da una piccola abitazione priva di accessori o pertinenze, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un unico lotto

QUESITO 19

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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;

I cespiti immobiliari oggetto della procedura esecutiva non sono pignorati pro quota ma, per la piena proprietà dell'intero.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione dei beni, non essendo divisibili in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 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 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;

La porzione immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore esecutato unitamente al proprio figlio, come riportato nel Verbale di Accesso.

QUESITO 21

*ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

Il bene pignorato risulta occupato dal debitore esecutato per le esigenze abitative personali e del proprio nucleo familiare.

QUESITO 22

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri 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);*

Il bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 23

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

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. La porzione di area su cui insiste il bene

oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

QUESITO 24

determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza 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;

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili e rinvenuti presso alcune Agenzie Immobiliari di zona. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato in 1.000 €/mq.

La Superficie Lorda complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, è computata in complessivi mq 38,00 circa.

L'immobile è del tutto privo di accessori esterni, o pertinenze dirette e indirette.

Il valore venale complessivo al comune commercio del LOTTO UNICO risulta pertanto pari a:

VALORE VENALE COMPLESSIVO : mq 38,00 x 1.000 €/mq € 38.000,00

Il valore determinato deve essere decurtato dei costi complessivi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, computati complessivamente in € 3.000,00; pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta pari a:

VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 38.000,00 - € 3.000,00 € 35.000,00

PREZZO BASE D'ASTA : € **35.000,00**

QUESITO 25

***indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito www.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;*

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti residenziali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile, in discreto o normale stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche simili correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Immobiliare Bonifazi – Sede di Ronciglione (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili ristrutturati in centro, valori medi di mercato pari a 900,00-1.100 €/mq, e presso l'Agenzia Immobiliare Mediocasa – Sede di Ronciglione (VT), i cui valori sono risultati pari a 800,00-1.200,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per abitazioni civili in normale stato conservativo, riferiti alla zona centrale o centro storico, oscillanti tra 800-1.100 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespite, in stato di discreta o normale manutenzione.

QUESITO 26

indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

L'unità oggetto di pignoramento costituisce, a dispetto delle ridotte dimensioni, un interessante proposta immobiliare soprattutto in virtù della centralissima localizzazione. L'immobile trova la sua agevole destinazione per una famiglia monocomponente o una giovane coppia, in cerca di una residenza prossima ai servizi pubblici e a basso costo ma, anche per eventuali utilizzazioni alternative. Il mercato immobiliare, attualmente, è appunto caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo taglio, ancorchè disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa.

Costituisce, certamente, una caratteristica dirimente per l'acquisto, l'affaccio su aree cortilizie retrostanti e con ridotta visuale.

QUESITO 27

segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto in locazione, ma occupato direttamente dal debitore esecutato.

La presente relazione si compone di n. 25 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- visura con dati catastali aggiornati
- planimetria catastale dell'immobile
- planimetria attuale dell'immobile
- copia C.E. n. 126 del 19/06/1980
- copia Autorizzazione n. 5538 del 19/02/1981
- copia P. di C. n. 88 del 23/10/2004 e relativi elaborati
- visura ipocatastale aggiornata
- copia atto di provenienza
- copia atto di provenienza ultraventennale
- verbale di sopralluogo

- certificato di stato libero
- documentazione fotografica

Viterbo, 15/11/2018

Il Consulente Tecnico d'ufficio