

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Integrazione e Sostituzione
Esecuzione Immobiliare n° 87/2023 promossa da:**

.....

CONTRO

.....

.....

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

Per l'udienza del 10/06/2024

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da..... in danno ai Sig.ri il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 10/06/2024.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo, il C.T.U. si metteva in contatto con il custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 24/11/2023 per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Montefiascone, e provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Montefiascone, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode dott. Marco Santoni, in tale data non è stato possibile procedere ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato in quanto era presente uno dei due debitori esecutati che dichiarava di non avere le chiavi per accedere. Successivamente in data 19/02/2024 è stato fissato un secondo sopralluogo ed in questa data è stato possibile eseguire l'accesso e procedere al rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Quesito n. 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 da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 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 del bene;

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Viterbo - foglio 231 p.lla 1537 sub. 6

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Viterbo - foglio 231 p.lla 1537 sub. 6

Risposte n. 4

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI VITERBO – FG. 231 P.LLA 1537 SUB. 6

- 1) **TRASCRIZIONE** del 27/11/1997 - Registro Particolare 9960 Registro Generale 12971
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 42321 del 25/11/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **TRASCRIZIONE** del 11/03/1998 - Registro Particolare 1934 Registro Generale 2451
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 42871 del 24/02/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) **TRASCRIZIONE** del 19/07/2005 - Registro Particolare 8739 Registro Generale 13785
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 59814/32299 del 13/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 4) **ISCRIZIONE** del 19/07/2005 - Registro Particolare 2229 Registro Generale 13788
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 59815/32300 del 13/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1465 del 15/09/2009 (SURROGAZIONE AI
SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L.7/2007)
- 5) **TRASCRIZIONE** del 11/05/2023 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 7542
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 891 del 04/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 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;

Quesito n. 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 certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Risposte n. 5-6

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Viterbo, relativo al fg. 231 p.la 1537.

I Sig.ri, risultano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, dal 05/06/1999, e con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 19/03/2015 n. 4306/2017 è stata omologata la separazione consensuale.

Quesito n. 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..)

Risposta n. 7

Pignorato l'intero diviso in quote così suddivise sig.ra:

..... proprietà per 1/2

..... proprietà per 1/2

Immobile sito nel comune di Viterbo, San Martino, loc. Chimarra, piano seminterrato, piano primo, distinto al

N.C.E.U.

- foglio 231 particella 1537 sub 6– cat. A/2, classe 3 ,vani 5,5, rendita Euro 568,10.

Confinante con, fg 231 part.IIa 1537 sub 4 – sub – 8 via Angiolino Zampi.

L'immobile si trova in una zona al di fuori del centro storico di San Martino al Cimino in loc. Chimarra, è distribuito al piano seminterrato e primo. L'ingresso si trova su via Angiolino Zampi, da qui si accede da un cancello pedonale ad una scala esterna che immette su un terrazzo di circa 24.00 mq. dove si trova l'accesso all'unità abitativa, a destra del cancello pedonale si trova una rampa carrabile che porta al piano seminterrato dove si trova il garage. L'unità abitativa è composta da una zona giorno aperta sulla cucina di circa 34.50 mq., disimpegno di circa 2.50 mq. due camere da letto rispettivamente di circa 15.00 mq. e 20.00 mq. con terrazzo di circa 12.00 ed un bagno di circa 5.00 mq. I pavimenti sono in gres porcellanato, pareti tinteggiate, finestre in pvc doppio vetro con zanzariere, persiane in legno, bagno rivestito con maioliche fino ad un'altezza di circa 2.00 m., termosifoni in alluminio, è presente un condizionatore in ogni stanza, sono presenti impianto elettrico, idrico e termico alimentato da caldaia a metano. Dal terrazzo si accede tramite una botola, attraverso il posizionamento a mano di una scala a pioli, ad un sottotetto utilizzato come ripostiglio pavimentato e tinteggiato con altezza massima di circa 1.95 m.

L'immobile è in buono stato di manutenzione, sono presenti alcune macchie di umidità sul soffitto dovute per lo più a fenomeni di condensa piuttosto che a infiltrazioni di acqua. Dalla rampa carrabile si accede al piano seminterrato costituito da un locale unico di circa 30.00 mq, pavimentato con gres porcellanato pareti tinteggiate dove è presente un termosifone una cucina ed un bagno di circa 2.00 mq., la destinazione urbanistica di questo piano è garage come meglio evidenziato in risposta al quesito n. 14.

Quesito n. 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;

Risposta n. 8

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, e con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione del bene in riferimento all'immobile distinto in catasto al fg 35 part.IIa 1537.

Quesito n. 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 in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta n. 9

Vi è corrispondenza tra titolo di provenienza la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, mentre non vi è corrispondenza tra queste e il titolo edilizio solo per quanto riguarda il piano seminterrato come meglio evidenziato in risposta al quesito n. 14.

Quesito n. 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 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;

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Quesito n. 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;

Risposta n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Quesito n. 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;

Risposta n. 12

Non è necessario possibile procedere con le variazioni catastali..

Quesito n. 13

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

Risposta n. 13

Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano essere con destinazione abitativa all'interno della zona B – sottozona B4 – saturazione e sostituzione edilizia nelle frazioni.

Quesito n. 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;

Risposta n. 14

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU:

N.C.E.U.

- foglio 231 particella 1537 sub 6 –A/2, classe 3 ,vani 5,5, rendita Euro 568,10.

- C.E. n. 5812 del 11/01/1997 - Realizzazione di n. 8 appartamenti in linea ad uso civile abitazione
- C.E. in Variante n. 6929 del 10/10/2000
- Permesso di Costruire in Sanatoria pratica n. 921 del 13/12/2012 per cambio d'uso di una stanza da studio ad abitativo

L'immobile risulta conforme sia alla planimetria catastale, che ai titoli edilizi presentati e rilasciati dal Comune di Viterbo, rispetto alla concessione edilizia in variante era presente una difformità consistente nel cambio d'uso da studio professionale ad abitazione al piano primo sanata con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria pratica n. 921 del 13/12/2012 pertanto l'unità abitativa posta al piano primo allo stato attuale risulta conforme urbanisticamente e catastalmente.

E' presente un sottotetto non abitabile raggiungibile attraverso una botola posta sul terrazzo utilizzato come locale di sgombero, non presente nella concessione in variante.

Per quanto riguarda il piano seminterrato questo da titolo autorizzativo è costituito da un unico locale con ha destinazione garage, ed un piccolo vano con destinazione ripostiglio, allo stato attuale invece all'interno del locale è presente una cucina dotata di attacchi ed al posto del ripostiglio è stato realizzato un bagno, per quanto riguarda quest'ultimo questo può essere sanato con la presentazione di una CILA in Sanatoria mentre il locale garage deve essere ripristinato alla sua

destinazione originale con lo smontaggio ed eliminazione degli attacchi per la cucina. I costi per tale Sanatoria ammontano a 1000.00 € di sanzione e circa 3500,00 € di spese tra onorari tecnici e diritti di segreteria per presentazione.

Quesito n. 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.

Risposta n. 15

Non sono presenti attualmente istanze di condono è stato rilasciato un Permessi di Costruire in Sanatoria pratica n. 921 del 13/12/2012 per cambio d'uso di una stanza da studio ad abitativo.

Quesito n. 16

Verifichi sei 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;

Risposta n. 16

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e non sono presenti usi civici in quanto l'immobile si trova all'interno di un piano di lottizzazione approvato da comune di Viterbo e da CDU allegato alla convenzione si può evincere che l'area non è soggetta ad uso civico.

Quesito n. 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;

Risposta n. 17

L'immobile pignorato fa parte del "Consorzio Chimarra" è presente un atto di convenzione allegata alla presente tra gli aderenti il Consorzio e il comune di Viterbo per la gestione dello stesso con riportati i relativi obblighi, su dichiarazione dei debitori eseguiti però allo stato attuale tale convenzione non ha mai prodotto effetti sui partecipanti al consorzio.

Quesito n. 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;

Quesito n. 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'identificativo 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 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.

Risposte n. 18-19

Il bene in oggetto è pignorato per intero ed è di proprietà dei debitori eseguiti pertanto può essere individuato un lotto unico così come di seguito individuato:

LOTTO UNICO

N.C.E.U.

- foglio 231 particella 1537 sub 6 -A/2, classe 3 ,vani 5,5, rendita Euro 568,10.

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano 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;

Risposte n. 20

L'immobile allo stato attuale risulta libero e a seguito di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate sulla base dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di locazione riferiti ai debitori eseguiti come da documento allegato alla presente.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze 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 questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Risposte n. 21

L'immobile non è occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, pertanto si stabilisce il valore locativo in base alle condizioni dell'immobile ed i valori OMI / CCIA e di mercato in € 400,00 mensili.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da 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 stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 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)

Risposte n. 22

Vedi risposta quesito 20.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli 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;

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale, per la presenza degli usi civici vedi risposta quesito 16.

Quesito n. 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;

Quesito n. 25

Indichi 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 aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti 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;

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati come unico lotto.

LOTTO UNICO

DATI DI CONSISTENZA

Pignorato l'intero diviso in quote così suddivise sig.ra:

..... proprietà per 1/2

..... proprietà per 1/2

N.C.E.U.

- - foglio 231 particella 1537 sub 6 -A/2, classe 3 ,vani 5,5, rendita Euro 568,10.

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO SEMINTERRATO				
garage		37.25	0.70	21.17
w.c.		2.00	0.70	1.40
PIANO PRIMO				
Soggiorno cucina	35.50			
Camera	15.00			
Camera	20.00			
bagno	5.00			
terrazzo		12.00	0.30	3.60
terrazzo		24.00	0.30	7.20
Sottotetto non abitabile		64.50	0.20	13.00
TOT.SUPERFICIE UTILE	75,50		SUPERFICIE EQUIPARATA	46.37
TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE				122,00 MQ/EQ

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO PRIMO (residenziale) = 85,50.00 mq.

Superficie secondaria equiparata 46,37 mq.

Superficie commerciale totale 85,50 + 46,37 = 132.00 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

**Superficie lorda commerciale residenziale equiparata
132.00 mq**

1100.00Euro/mq. sup lorda (milleuro)

132.00 mq/lordi

132.00 x 1100,00 =145.200,00 €

VALORE ALLO STATO ATTUALE

145.200,00 €

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'

4500,00 €(spese tecniche per presentazione sanatoria)

VALORE DEL COMPENDIO

145.200,00 – 4500,00 = 140.700,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

140.700,00 € (centoquarantamilasettecentoeuro)

Quesito n. 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.

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale.

Quesito n. 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 fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Risposta n. 27

Vedi risposta quesito 21.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 16allegati.

Viterbo li 06/06/2024

IL C.T.U.

Arch.

ALLEGATI

- Verbale I accesso
- Verbale II accesso
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Visura storica
- Quadro Sinottico lotto unico
- Elaborato grafico delle difformità
- Copia concessione edilizia in variante ed elaborato grafico allegato
- Documentazione ipocatastale – atti di provenienza – note trascrizione
- Convenzione con allegato CDU
- Quadro sinottico
- Risposta Agenzia delle Entrate per richiesta contratto di locazione
- Estratti di nascita e matrimonio
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore precedente e Debitore esecutato