

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E Dott. [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. [REDACTED] R.G.E.

[REDACTED] - contro- [REDACTED]

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. [REDACTED] promossa dall'Istituto Bancario [REDACTED] contro [REDACTED];

-che il [REDACTED] ha nominato la sottoscritta [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta affidandole i quesiti di rito.

### Operazioni preliminari

Dopo aver esaminato tutta la documentazione agli atti, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario nominato [REDACTED], convocava la parte interessata all'esecuzione al fine di effettuare l'identificazione del bene oggetto ad espropriazione forzata.

Il giorno 15 gennaio 2018 alle ore 14,30 viene eseguito un sopralluogo presso gli immobili pignorati per effettuare relativa perizia valutativa alla presenza di me medesimo, l'avv. [REDACTED] [REDACTED], moglie dell'esecutato, con cui vive nell'appartamento con i due figli. Contestualmente sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici necessari per la determinazione del valore commerciale o eventuale prezzo a base d'asta.

Effettuate tutte le indagini (presso l'Agenzia del territorio di Viterbo, la CC.RR.II., l'Archivio notarile, ecc) sulla scorta della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio e con i dati ottenuti con la ricognizione compiuta in loco, la sottoscritta C.T.U. ha acquisito tutti gli elementi utili e necessari per rispondere ai quesiti posti dal Signor Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi conseguenti all'incarico assegnato ex articolo 568 C.P.C.



## Elenco dei beni sottoposti a pignoramento

### (Come indicato nel verbale e relativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dal Verbale di Pignoramento, emerge che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni immobili.

Più esattamente:

### **Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED] R.G.E.**

Atto di pignoramento N. [REDACTED] trascritto alla CC.RR.II. di Viterbo con nota del [REDACTED] presentazione [REDACTED] a favore del creditore procedente [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente ai Diritti di PIENA PROPRIETA' su:

Unità immobiliare di tipo economico-popolare (A4), posta al quinto piano, interno 9 di una palazzina di n.5 piani.

Composta da: soggiorno, cucina, corridoio, balcone, due camere, un bagno, più un locale seminterrato finestrato adibito a deposito. Ubicata a [REDACTED] e censita al N.C.E.U. del Comune di VITERBO al [REDACTED] 20 (come risulta dall'atto di compravendita [REDACTED] [REDACTED])

## Verifiche preliminari, Controllo dell'attuale identificazione catastale, Corrispondenza con l'Atto di pignoramento e Riscontro della provenienza dei beni

Analizzati i documenti depositati dal creditore procedente, quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto **assodare** la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato, con i dati censuari (rilevati dalle certificazioni catastali aggiornate) ed i diritti appartenenti al debitore (dedotti dall'atto di provenienza con il quale è divenuto proprietario).

### RISPOSTE AI 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;*

Negli atti del fascicolo per la procedura di esecuzione immobiliare n. [REDACTED] è presente la certificazione ipocatastale, rilasciata dalla direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'analisi della documentazione, lo scrivente C.T.U.



ha potuto assodare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalla certificazione catastale aggiornata) ed ai diritti appartenenti al debitore.

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

### DATI CATASTALI

Bene Pignorato: Civile abitazione con locale deposito ubicati in [REDACTED] **identificata** all'Agenzia del Territorio dei Viterbo con i seguenti dati:

N.C.E.U. Intestazione catastale: Comune di VITERBO

Riferimento	Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	[REDACTED]	[REDACTED]						

Nell'atto di pignoramento trascritto con nota del [REDACTED] Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo (VT) Rep. [REDACTED] a favore [REDACTED] contro [REDACTED], si pignora:

Diritti di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1, spettanti al debitore signor [REDACTED] su Unità immobiliare ad uso residenziale di classe A4 (tipo popolare) posta al piano quinto di un edificio di 5 piani. Composta da soggiorno, cucina, corridoio, due camere e un bagno. Ubicata a [REDACTED] e censita al N.C.E.U: del Comune [REDACTED] (come risulta da visura catastale aggiornata nel 09/11/2015). I dati catastali attuali relativi all'identificazione dell'immobile sono corrispondenti mentre non troviamo allineamento tra catasto fabbricati e quello terreni, per cui nell'estratto di mappa risulta una discrepanza sul numero identificativo della particella, che invece di essere il numero 903 risulta essere numero 861, come evidenziato nell'estratto di mappa allegato.

3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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.*

Dalla consultazione dei registri immobiliari, sul bene in oggetto di pignoramento procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del verbale, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, risultano registrati e trascritti il seguenti atti:

- TRASCRIZIONE FAVORE [REDACTED] del [REDACTED]  
Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale: UFFICIALE ROGANTE Repertorio n [REDACTED]



ATTO DI COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE FAVORE [REDACTED] del [REDACTED]  
Registro Generale n. [REDACTED] Registro Particolare n. [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale: NOTAIO Repertorio n. [REDACTED]  
ATTO DI COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE ENTRAMBE [REDACTED] del [REDACTED]  
Registro generale n. [REDACTED] Registro Particolare n. [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale: UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n. [REDACTED]  
ATTO CAUSA MORTE

TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del [REDACTED]  
Registro Generale n. [REDACTED] Registro Particolare n. [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale: NOTAIO Repertorio n. [REDACTED]  
ATTO DI COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE FAVORE [REDACTED] del [REDACTED]  
Registro Generale n. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale: NOTAIO Repertorio n. [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA

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).*

Sulla base dei documenti allegati agli atti lo scrivente C.T.U. riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, che gravano sugli immobili oggetto di espropriazione forzata:

[REDACTED] ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del [REDACTED]  
Registro Generale n. [REDACTED] Registro Particolare n. [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale: NOTAIO Repertorio n. [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA

- TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del [REDACTED]  
Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]  
PUBBLICO UFFICIALE: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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.*

La scrivente C.T.U. ha provveduto a reperire sia l'estratto di mappa aggiornato che la planimetria catastale dell'appartamento e del locale deposito con il relativo aggiornamento, il tutto allegato alla presente.

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).*



Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Viterbo, allegato alla presente, risulta che il sig. [REDACTED]

7) *Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable in mq.), confini catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc).*

L'unità immobiliare di che trattasi è composta da una abitazione ubicata nel Comune di [REDACTED], più l'uso comune delle parti indivise. Identificata catastalmente al foglio [REDACTED] del Comune di Viterbo particella n. [REDACTED]. La palazzina è stata costruita prima del '67 dal demanio dello Stato. L'unità abitativa ha una superficie calpestable mq 59,00 è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, balcone, due camere, un bagno, più un locale seminterrato finestrato. Confina con via Cesare Pinzi per due lati, il vano scale e l'appartamento con l'interno 10. Il locale deposito confina con corridoio di accesso per due lati e la strada pubblica. Il grado di finitura dell'appartamento è modesto però ristrutturato nel 2008, i pavimenti sono di gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate, gli infissi di alluminio con avvolgibili in pvc. Il riscaldamento è autonomo e l'impianto idrico ed elettrico sono stati rifatti nell'ambito della ristrutturazione del 2008.

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.*

Dall'analisi di tutta la documentazione in atti e reperita dalla scrivente si evidenzia la discrepanza sul numero civico dell'immobile pignorato, infatti nell'atto di vendita e nell'atto di pignoramento, a firma dell'avv. [REDACTED] risulta ubicato in [REDACTED], mentre negli atti catastali il numero civico risulta 15.

L'alloggio è ubicato al quinto ed ultimo piano della palazzina con interno n. 9 e confina da un lato con l'interno 10 e con il vano scala. Dall'analisi degli atti e dall'accertamento avvenuto con sopralluogo da parte di me medesimo posso dichiarare che nell'atto di pignoramento il bene è comunque ed univocamente individuato nella sua interezza.

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 autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.*



Effettuando l'analisi dagli elaborati planimetrici partendo da quelli allegati all'atto di vendita si è constatato che l'attuale proprietario Sig. [REDACTED] ha effettuato una variazione planimetrica nel 2008 che risulta nella pratica edilizia D.I.A. presentata all'ufficio competente del Comune di Viterbo in data 26 Maggio 2008 con protocollo numero 0019007 a firma del geometra [REDACTED]. Si allegano gli elaborati della pratica D.I.A. di cui sopra e le relative planimetrie catastali.

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.*

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11) *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, 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 non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria e risulta di proprietà del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

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 titolo abilitativi.*

Non sono presenti difformità tra planimetria del bene e quella catastale.

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

Il bene in oggetto di pignoramento è situato in una zona urbana al di fuori del centro storico, con utilizzazione abitativa. La tipologia urbanistica è residenziale.

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato.*

L'unità immobiliare è stata costruita dal Demanio dello Stato prima del 1967. Poi passata in gestione all'Istituto Case Popolari della Provincia di Viterbo che ha proceduto alla cessione, dell'allora residente sig. [REDACTED] con atto di compravendita registrato [REDACTED]. Proprio in questo atto è allegata una planimetria dell'immobile, che dobbiamo considerare corrispondente alla realtà di allora e conforme al progetto originale. Quindi possiamo affermare che l'attuale planimetria non è conforme al progetto originario a seguito della D.I.A. presentata al Comune di Viterbo a firma del geom. [REDACTED] il



[REDACTED] sig. [REDACTED]. Non risulta dichiarazione di agibilità relativa all'immobile pignorato in oggetto.

Si fa presente che il diritto di prelazione all'acquisto, di cui all'articolo 28 della legge n. 513/1977, è stato estinto ai sensi della legge 560/1993 mediante versamento all'ente cedente dell'importo pari al 10% del valore dell'alloggio calcolato sulla base degli estimi catastali come risulta da certificazione rilasciata dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Viterbo in data 13 Settembre 2002 che in fotocopia è parte integrante dell'atto di compravendita registrato al [REDACTED] stipulato dal notaio [REDACTED] allegato alla presente.

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto della legge 28 Febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del decreto per Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Dalla ricerca effettuata presso gli Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo non risultano condoni.

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*

*Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà del sig. [REDACTED].*

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;*

Come da documentazione acquisita dal sig. [REDACTED] l'amministratore del condominio di [REDACTED], dove è ubicata l'unità immobiliare interessata dall'esecuzione immobiliare [REDACTED], si deduce che le spese fisse per la gestione condominiale a carico di [REDACTED] sono di € [REDACTED] annuali.

Le spese per lavori straordinari già deliberate, inerenti l'unità immobiliare di che trattasi, sono di € [REDACTED]

Le spese condominiali non pagate dall'esecutato sono in totale € [REDACTED] come esplicitato nel prospetto allegato alla presente.

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 bene sottoposto ad esecuzione immobiliare, ubicato al piano quinto della palazzina situata in [REDACTED] è un'unità abitativa che deve essere venduta in un unico lotto poiché la disposizione degli spazi e l'esigua metratura non permette possibili frazionamenti.

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 e 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 legge 3 giugno 1940, n. 1078.*

L'unità immobiliare abitativa sottoposta ad esecuzione immobiliare ubicata in [REDACTED] deve essere pignorato nella sua interezza poiché non è divisibile in lotti indipendenti.

20) *Accerti se l'immobile è libero o 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L.21 marzo 1978 n. 59, convertito in Legge 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.*

Al momento del sopralluogo e accesso del bene, è stato constatato che l'abitazione è in uso al sig. [REDACTED] e alla sua famiglia composta dalla coniuge sig.ra [REDACTED] e i loro due figli. Quindi l'immobile risulta occupato dal legittimo proprietario.

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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa*

Il bene, oggetto di esecuzione immobiliare, è occupato dal debitore per esigenze abitative primarie del proprio nucleo familiare.

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 e 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.*

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.



23) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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.*

L'unità immobiliare di che trattasi non è sottoposta a vincoli di alcun genere.

24) *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per mq 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.*

L'immobile risulta essere urbanisticamente regolare.

L'abitazione è di 59,00 mq utili.

Il locale deposito di pertinenza 8,00 mq utili.

Calcolo di stima al mq secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'abitazione: 1.100,00 €/mq e il locale di pertinenza 600,00 € / mq

**VALORE ABITAZIONE 59,00 mq X 1100,00 €/mq = € 64.900,00**

**VALORE MAGAZZINO 8,00 mq X 600,00 €/mq = € 4.800,00**

**TOTALE 69.700,00 €**

Da sottrarre al valore di stima le spese pendenti di condominio di **€ 4.095,96** aggiornate alla data del 05/05/2018, come si evince dall' estratto conto allegato.

25) *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:*  
 25.1 *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;* 25.2 *specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;* 25.3 *indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;* 25.4 *anche 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;*

#### **Considerazioni di mercato**

A partire dal 2008 e in particolar modo negli ultimi due anni, la crisi economica che sta interessando la nazione, ha colpito anche il mercato degli immobili residenziali, causando una forte contrazione del valore stimabile intorno al 30 – 40%. Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che ha portato la provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per le quantità che per i prezzi, la crisi ha portato ad una copiosa e diffusa offerta di beni immobili a cui non ha risposto un'adeguata domanda. Tale situazione è stata il parametro determinante che ha portato ad un repentino decremento del valore di vendita dei beni.



**Critério di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la loro valutazione applicare il metodo di stima sintetico che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili, comparando le stesse con i valori rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate, tramite l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) tenendo in considerazione i Codici Internazionali di Valutazione.

Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE/METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dal reddito quale elemento base. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche (quali potrebbero essere ad esempio contratti d'affitto ultranovennali, ecc), e sia il loro valore.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

- banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I.), secondo semestre 2017.
- comparazione con recenti compravendite di beni simili per caratteristiche e luogo.

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati rapportati e quindi ponderati in base alla qualità e stato di conservazione delle rifiniture, alla posizione, alla zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima.

Per tutto quanto sopra esposto, visto il particolare momento economico, ovvero la sopra citata crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso e del descritto stato di conservazione, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

**Abitazione: superficie utile mq 59,00 x €/mq. 1100,00 = € 64.900,00**

**Locale deposito: 8,00 mq X 600,00 €/mq = € 4.800,00**

**TOTALE € 69.700,00**

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'immobile presenta caratteristiche univoche che lo collocano nel segmento di mercato per immobili ad uso abitativo. Si trova in una zona residenziale ben servita da attività commerciali e servizi primari, molto vicina al centro storico della città.



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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento attualmente sono in uso alla famiglia del soggetto esecutato.

Allegati alla presente relazione:

- a. Planimetria del bene;
- b. Visura storica catastale attuale;
- c. Planimetria catastale;
- d. Nota rilasciata dall' ATER della Provincia di Viterbo;
- e. Copia del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- f. Visura ipotecaria aggiornata;
- g. Copia atto di provenienza;
- h. Quadro sinottico in triplice copia;
- i. Pratica edilizia (D.I.A.) presentata al Comune di Viterbo nel 2008;
- j. Estratto conto Condominiale;
- k. Estratto di matrimonio;
- l. Copia atto di provenienza anteriore al ventennio del I.A.C.P. di Viterbo anno 1984;
- m. Copia atto di provenienza anteriore al ventennio a firma del notaio Ceresi anno 2002;
- n. Documentazione fotografica;
- o. Estratto di mappa.

**La sottoscritta fa presente che ha richiesto il certificato storico di residenza relativo a tutti gli occupanti dell'immobile pignorato e si impegna a trasmetterlo appena le sarà rilasciato dall'ufficio competente del Comune di Viterbo.**

Viterbo, 25/05/2018

Il tecnico

Architetto Divina Prugnoli

[REDACTED]

