



ESECUZIONE N. 61/2024

C.T.U.

Copia Privacy

TRIBUNALE DI VITERBO

Esec.: n° 61/2024

Esec. Immobiliare: C c/I. R. + 1

Preambolo:

La xxxxxx s.p.a., creditrice nei confronti del Sig. xxxxxxxxxxx + 1, con atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento, procede all'esecuzione forzata sugli immobili di proprietà del suddetto.

Per i fatti sopraesposti, fu nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Alessandro Ceccarini, il quale venne incaricato di redigere una consulenza tecnica d'ufficio in relazione alla procedura esecutiva in oggetto secondo i quesiti appresso formulati:

Quesito n. 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;

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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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);

Quesito n. 5 – acquisisca, ove non depositate, 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 un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Quesito n. 7 - descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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;

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 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* (tamponatura o altro) all'uopo;

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 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;

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;

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;

Quesito n. 13 - indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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,

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, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito n. 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;

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;

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'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;

Quesito n. 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 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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);

Quesito n. 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;

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 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 astegiudiziarie.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 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;

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

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 se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

=====

Premesso quanto sopra, a seguito della comunicazione del Custode incaricato, il giorno 25/10/2024 è stato effettuato l'accesso ad una parte del compendio pignorato e precisamente all'immobile censito al F. 36 p.la 902 sub. 5 adibito a magazzino/deposito alla presenza del figlio dell'attuale proprietaria dell'immobile.

In data 05/11/2024 è stato eseguito l'accesso alla restante parte del compendio in esecuzione alla presenza dell'esecutato.

In occasione di tale sopralluogo il delegato del Custode ha redatto un verbale di accesso dove sono state evidenziate le operazioni eseguite.

Premesso quanto sopra, in seguito all'accesso al compendio pignorato, nonché alle verifiche ed accertamenti tecnici espletati, di seguito si relaziona quanto segue.

Quesito n. 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;

La documentazione in atti è composta da un certificato Notarile redatto dal Dottor Vincenzo Calderini.

Dall'esame del suddetto certificato notarile in atti si evidenzia che nello stesso sono ricostruiti i passaggi intermedi per il ventennio anteriore alla data di iscrizione del pignoramento.

Quesito n. 2 - *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accettando 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.*

Le visure catastali aggiornate confermano i dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento identificando correttamente gli immobili parte del compendio oggetto della procedura.

Si allegano le visure catastali aggiornate.

Quesito n. 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.*

Dall'analisi del certificato Notarile e dal riscontro con le visure ipocatastali effettuate, di seguito sono ricostruiti i passaggi intercorsi antecedentemente la data di iscrizione del pignoramento e precisamente:

- l'immobile oggetto della procedura è pervenuto al debitore, quale bene personale, in forza delle successioni ai genitori e precisamente:
 - per la quota di $\frac{3}{4}$ in forza della successione ad xxxxx con denuncia n. 2214 del 30/12/2013 trascritta in data 24/01/2014 con nota n. 871/703;
 - per la quota di $\frac{1}{4}$ in forza della successione alla madre xxxxxxx con denuncia n. 85 del 29/03/2005 trascritta in data 29/03/2006 con nota 5748/3654;
- il sig. xxxxxxx e la Sig.ra xxxxxxx, in quota parte nella misura di $\frac{1}{2}$ cadauno, hanno acquistato detto immobile con atto Notaio Fortini in data 27/10/1990 rep. 2530 dalle sig.re xxxxxxx.

Per l'immobile censito al F. 36 p.lla 902 sub. 5, nei passaggi intermedi di provenienza intercorsi nel ventennale antecedente l'atto di pignoramento, occorre richiamare anche l'atto di vendita con il quale l'esecutato ha ceduto il suddetto immobile ai Sig.ri xxxxxxxxxx e xxxxxxx Aberra mediante atto Notaio Ceresi del 01/03/2016 rep. 13913.

La provenienza del compendio immobiliare in stima è verificata per il ventennale antecedente la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 08/05/2024 con formalità 71581/5913;

Quesito n. 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).

Il compendio pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia della concessione del mutuo fondiario a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena come da atto Notaio Clericò del 08/07/2015 rep. 16569/11503 trascritto in data 17/07/2015 con nota n. 9070/1287 gravante sull'intero compendio immobiliare, ovvero gli immobili censiti al F. 36 p.lle 904 sub. 4 e 902 sub.5;
- Pignoramento immobiliare a carico dell'esecutato, per l'intero della quota sugli immobili oggetto della procedura effettuato in 06/05/2024 trascritto in data 08/05/2024 al numero 7151/5913 di formalità.

Il pignoramento di cui sopra è iscritto per l'intera quota sul compendio in esecuzione.

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.

Per la corretta individuazione degli immobili oggetto della procedura sono state acquisite le planimetrie catastale in atti, allegare alla presente.

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

In base all'estratto del certificato di matrimonio, l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni, e il compendio immobiliare è bene personale in quanto pervenuto per successione ai genitori.

Si allega l'estratto del certificato di matrimonio.

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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.

Gli immobili che compongono il compendio immobiliare in esecuzione sono collocati nel Centro Storico del Comune di Orte in Via Piè di Marmo.

Lotto n. 1

L'immobile individuato nel lotto n. 1 è un appartamento collocato a capo fila di una schiera di edifici posti sul filo strada di Via Piè di Marmo ed è catastalmente censito al F. 36 p.lla 904 sub. 4 categoria A/4 classe 4 vani 5 rendita catastale € 271,14.

La costruzione è addossata sul lato sx (rispetto ingresso) ad un'altra abitazione mentre sul lato dx c'è un piccolo vicolo senza uscita che funge anche da distacco con l'agglomerato edilizio successivo.

L'edificio è una vecchia costruzione con caratteristiche costruttive tipiche dei fabbricati del centro storico del paese sviluppato su più livelli con copertura a tetto.

Esternamente l'edificio si presenta con le pareti parzialmente intonacate con porzioni fatiscenti e parzialmente distaccate, mentre il prospetto sviluppato sul viottolo laterale è privo di intonaco con la muratura in pietrame a vista.

L'edificio è coperto con un tetto a capanna con struttura in legno così come visibile dalle linee di gronda dello stesso.

Per quanto visibile, allo stato attuale, non sembrano esservi particolari criticità sulla copertura, anche se gli elementi che compongono le linee di gronda (travetti in legno, piastrelle e coppi) necessitano di un intervento di manutenzione.

L'abitazione oggetto della presente si sviluppa nei due piani dell'edificio con accesso diretto dalla via pubblica con la quota di calpestio del piano terra leggermente rialzata rispetto al piano stradale.

L'immobile è accessibile direttamente dalla sede stradale tramite due portoni in legno posti in cima a due piccole scalinate esterne.

Dal primo portone si accede direttamente all'interno del locale cucina posto al piano terra, mentre dal secondo portone si accede al pianerottolo della scala che conduce, con la rampa più grande, al piano primo, mentre dalla rampa più piccola, posta a sx dell'ingresso, si scende nella cucina posta al piano terra accessibile dal primo portone.

Al piano terra, direttamente accessibile dal portone, è collocato l'ambiente cucina da cui, tramite un piccolo disimpegno, si accede al bagno e alla sala da pranzo posta ad una quota di calpestio leggermente più alta rispetto al piano dei primi ambienti.

Il locale cucina, dotato di una finestra aggettante sulla via principale, è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica ed ha una superficie di circa 16,00 Mq.

Dal locale cucina si accede direttamente al disimpegno che consente l'accesso agli altri due ambienti presenti nel piano terra.

Detto ambiente è privo di illuminazione diretta ed ha una superficie di circa 2,00 Mq.

Il locale bagno, con accesso dal disimpegno, è dotato di una finestra aggettante sul vicoletto laterale che funge da distacco tra le costruzioni.

Il servizio igienico è pavimentato con piastrelle di ceramica, le pareti sono parte intonacate e parte rivestite con piastrelle di ceramica ed è altresì dotato dell'impianto idrico sanitario.

La superficie del bagno è pari a circa 3,70 Mq.

L'ultimo ambiente posto al piano terra è destinato a sala da pranzo / camera ed è accessibile tramite tre gradini posti nell'ambiente disimpegno sopra descritto.

Internamente detto ambiente è pavimentato con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate e nello stesso trovano collocazione due aperture finestrate di cui la prima aggettante sul vicoletto laterale (lato dove è collocata anche la finestra del bagno) e la seconda, una porta finestra, collocata sulla parete di fondo (prospetto opposto all'ingresso) dove è posto anche un balconcino a sbalzo con affaccio diretto sulla sottostante vallata di Orte.

Il balconcino in questione è in pessime condizioni di conservazione con alcuni elementi strutturali lesionati che ne richiedono un considerevole intervento di recupero e ripristino.

La superficie del locale sala / camera è pari a circa 21,50 mq mentre quella del balconcino è di 1,90 Mq.

Tutti gli ambienti interni sono dotati dell'impianto termico con radiatori in alluminio e caldaia a gas metano ed è altresì presente negli stessi anche l'impianto elettrico.

Alla data di accesso non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici in quanto tutte le utenze erano staccate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e persiane in alluminio.

Gli ambienti interni hanno un'altezza pari a 2,50 – 2,55 mt.

Dal locale cucina, come detto, tramite una piccola scala posta a ridosso della rampa di scale che conduce al piano primo, si accede al pianerottolo da cui si diparte la scala di accesso al piano superiore.

In detto pianerottolo è collocato il secondo portone, precedentemente descritto, da cui si può scendere sulla via principale.

Salendo la scala in pietra, si accede al piano primo dove sono collocati una camera da letto, un ambiente soggiorno / camera con angolo cottura, ripostiglio e bagno.

In cima alle scale si trova il soggiorno angolo cottura da cui si può accedere a tutti gli altri ambienti.

Detto ambiente è pavimentato con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di una finestra aggettante sul fronte principale dell'immobile.

L'angolo cottura è collocato nella porzione del suddetto ambiente in corrispondenza dell'unica finestra di illuminazione che si affaccia sulla pubblica via.

Il bagno è posto tra il vano scale e l'angolo cottura di cui sopra ed è privo di finestra di illuminazione, ma è dotato di un'apertura per il ricambio d'aria direttamente aggettante sul vano scale che collega i piani.

Il soffitto dell'ambiente soggiorno è costituito da un solaio in legno con travature e tavolato a vista tipo cassettonato con riquadri.

Il cassettonato in legno è presente, oltre che nel soggiorno, anche nella porzione dove è collocato l'angolo cottura e nel bagno, nel ripostiglio è presente il solo solaio piano con travetti e tavelle in laterizio, mentre nella camera adiacente il soffitto è intonacato senza alcuna modanatura.

Dal soggiorno, come detto, si può accedere ad un piccolo vano utilizzato come ripostiglio di circa 3,00 mq, pavimentato con piastrelle di ceramica, con le pareti intonacate e tinteggiate ma privo di finestre.

Dalla porzione del soggiorno posta all'uscita della rampa delle scale, dove troviamo una porta di chiusa del suddetto vano e una seconda finestra di illuminazione del suddetto ambiente, si può accedere direttamente all'ultimo ambiente del piano primo.

La camera di cui sopra è pavimentata con piastrelle di ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati e nella stessa è presente una porta finestra aggettate sul balcone posto sul fronte dell'immobile rivolto verso la rupe (fronte opposto all'ingresso su Via Piè di Marmo).

Alla data di accesso il balcone era in pessime condizioni di conservazione in quanto lo stesso necessita di interventi di ristrutturazione e recupero.

Il balcone posto a livello ha una superficie di circa 2,00 Mq.

All'interno della camera è presente anche una seconda finestra posta sulla parete che aggetta nel vicoletto laterale.

Tutti gli ambienti del piano primo sono dotati degli impianti tecnologici, ma alla data di accesso gli stessi non erano funzionanti in quanto le utenze era tutte staccate.

Gli infissi esterni sono parte in alluminio e parte in PVC con alcune finestre in legno ma tutte hanno vetri singoli e con la finestra dell'angolo cottura dotata di persiana in alluminio.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato senza particolari finiture.

Gli ambienti posti al piano primo hanno una superficie complessiva pari a mq 48,60 così ripartita: soggiorno angolo cottura mq 22,90, il bagno ha una superficie di mq 4,50, il ripostiglio ha una superficie di 2,00, mentre la camera ha una superficie di 19,20 mq con un'altezza media, per tutti i locali, di 3,10 mt.

Lotto n. 2

L'ambiente identificato nel lotto 2 è un magazzino posto al piano seminterrato accessibile direttamente da uno slargo che si affaccia sulla rupe di Orte, ed è catastalmente censito al F. 36 p.lla 902 sub. 5 categoria C/6 classe 2 consistenza 15 mq rendita catastale € 17,82.

Lo slargo dove è collocato l'ingresso del magazzino è accessibile tramite un vicoletto che collega il suddetto con Via Piè di Marmo dove è anche collocato l'ingresso dell'immobile di cui al lotto 1.

L'immobile in questione è un magazzino composto da un unico ambiente accessibile direttamente dall'esterno tramite la porta di accesso pedonale con infisso in ferro e vetro.

Internamente il magazzino si presenta con le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati, il pavimento è in piastrelle di cotto e all'interno di detto ambiente è presente il solo impianto elettrico.

Nello stesso è anche presente una finestra con infisso in ferro, posta sull'unica parete libera rivolta verso la rupe, collocata a circa 200 cm dal pavimento interno con la sola funzione di illuminazione e di aerazione senza consentire un agevole affaccio.

Il piano di calpestio del locale magazzino è posto ad una quota più bassa di circa 30 cm rispetto alla quota di calpestio dello slargo esterno.

Dal locale magazzino, tramite una porta collocata sulla parete dx, rispetto l'ingresso, si accede nei locali di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxx estranei alla presente procedura.

Detto locale magazzino è stato inglobato all'interno della proprietà della suddetta sig.ra xxxxxxin quanto acquistato con atto notaio Notaio Ceresi del 01/03/2016 rep. 13913, così come meglio descritto nel quesito n.3.

Allo stato attuale, in virtù della realizzazione della porta di comunicazione aperta tra i locali, il magazzino oggetto della procedura è parte integrante degli ambienti posti al piano terra di esclusiva proprietà della suddetta sig.ra xxxxxx.

Dato lo stato di fatto, occorre procedere alla chiusura della porta di comunicazione tra gli ambienti in modo da ripristinare lo stato di fatto ante ristrutturazione e fusione dei locali.

La tamponatura della porta di collegamento ed il distacco dell'impianto elettrico consente di ripristinare l'indipendenza del bene oggetto della procedura e quindi procedere con la vendita dello stesso.

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto si evidenzia una piccola differenza geometrica data da una approssimativa graficizzazione dell'ambiente eseguita in sede di accatastamento redatto in data 21/12/1939.

La superficie utile del magazzino è pari a circa 13,73 mq mentre l'altezza netta è di 2,67 mt.

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.

L'atto di pignoramento identifica correttamente gli immobili oggetto della procedura.

Va altresì evidenziato che, per allineamento delle mappe catastali, l'immobile ha subito una modificazione degli identificativi con variazione degli stessi da F. 36 p.lla 213 sub. 4 (vecchio identificativo) a F. 36 p.lla 904 sub. 4 (attuale identificativo) abitazione e da F. 36 p.lla 211 sub. 5 (vecchio identificativo) a F. 36 p.lla 902 sub. 5 (attuale identificativo) magazzino.

Tale variazione è stata redatta d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali per correlazione tra il catasto terreni e catasto fabbricati.

Detto ciò si conferma che gli immobili oggetto della procedura sono correttamente identificati.

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 attuale del luogo, 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 (tamponatura o altro) all'uopo.*

Per la redazione della presente perizia, il CTU ha acquisito la planimetria catastale dell'abitazione al fine di accertarne la corrispondenza tra quanto indicato nel titolo di provenienza e quanto riscontrato in sede di accesso al compendio.

Lotto 1

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato in sede di accesso evidenziando anche che per detto immobile è presente una planimetria redatta in data 10/05/1994.

Lotto 2

La planimetria catastale per l'immobile in questione risale al 21/12/1939 e nel complesso identifica correttamente il locale salvo piccole difformità geometriche date da una rappresentazione sommaria dello stesso.

Ad oggi, oltre alle piccole differenze geometriche rappresentative, è da rilevare la presenza di una porta interna di comunicazione con i locali di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxx.

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 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.

I dati catastali identificano correttamente i beni oggetto della procedura e non includono porzioni estranee al pignoramento.

Per quanto concerne l'immobile di cui al lotto n. 2, si evidenzia che nello stesso è stata realizzata una porta di comunicazione con altri locali estranei alla procedura.

Il collegamento è stato eseguito dalla sig.ra xxxxxxxx in occasione dei lavori di ristrutturazione a seguito dell'acquisto di detto locale.

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.

Gli immobili oggetto della procedura sono collocati all'interno di un corpo di fabbrica dove sono presenti altre unità immobiliari ma gli stessi sono correttamente e distintamente identificati. Le planimetrie catastali in atti identificano gli immobili e nelle stesse non sono incluse o comprese parti estranee alla procedura.

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.

Lotto 1

Dalla verifica effettuata tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato in sede di accesso non sono state accertate difformità.

Per il dettaglio delle autorizzazioni edilizie si rimanda al quesito n. 14.

Lotto 2

Relativamente all'immobile magazzino si evidenzia che tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto è stata riscontrata una diversa identificazione geometrica del locale e nello stesso è anche presente una porta di collegamento con altri locali che non risulta censita nella suddetta planimetria. Tutte le difformità rilevate sono meglio descritte al punto 14 della presente.

Dato lo stato delle difformità inerenti alla porta di collegamento e viste le attuali diverse titolarità sull'immobile, lo scrivente non procede all'aggiornamento della planimetria catastale.

Quesito n. 13 - *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'appartamento di cui al lotto 1 è ad uso residenziale, mentre il locale magazzino di cui al lotto 2 è catastalmente destinato a garage.

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,*

La costruzione in cui sono collocati gli immobili oggetto della presente è posta all'interno del centro storico del Comune di Orte in Via Piè di Marmo.

Lotto 1

L'edificio in cui è collocata l'abitazione è una palazzina di due piani fuori terra, rispetto a Via Piè di Marmo, con caratteristiche costruttive e finiture tipiche degli edifici di vecchia fattura parte del tessuto urbano del centro storico.

L'abitazione in questione è stata oggetto di ristrutturazione con diversa distribuzione interna, così come determinato con la variazione catastale effettuata in data 13/07/1994.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico comunale di Orte, si è accertato che l'intervento di ristrutturazione con diversa distribuzione interna non è stato autorizzato.

Difatti per detto immobile non sono state rintracciate autorizzazioni edilizie, così come anche certificato dal Settore Tecnico del Comune di Orte.

L'immobile è presente sulle mappe storiche del catasto e le planimetrie antecedenti quella attuale, redatta a seguito dell'intervento di ristrutturazione, risalgono al 1940.

Premesso quanto sopra, si attesta che l'intervento eseguito nel 1994 è illegittimo e pertanto occorre sanare lo stesso sia per la ristrutturazione edilizia con diversa distribuzione d'uso e sia per la fusione immobiliare dei due appartamenti.

Per regolarizzare gli interventi eseguiti nel 1994 occorre predisporre una SCIA in sanatoria per la fusione immobiliare, diversa distribuzione interna e ristrutturazione edilizia.

Si evidenzia altresì che l'immobile è anche sprovvisto dell'agibilità che dovrà essere richiesta dopo la sanatoria edilizia di cui sopra.

Gli oneri necessari per la sanatoria edilizia ed il rilascio dell'agibilità sono stimabili in € 4.500,00 comprensivi di sanzioni, tributi e onorari tecnici.

Lotto n. 2

Per l'immobile in questione non ci sono pratiche edilizie e lo stesso dal primo accatastamento avvenuto il 21/12/1939 ad oggi non ha subito modifiche interne ad eccezione della porta di collegamento descritta al quesito n. 7.

Le piccole differenze riscontrate tra la planimetria catastale del 1939 e lo stato attuale sono frutto di una sommaria graficizzazione dell'epoca che non costituiscono difformità edilizie.

Per quanto concerne la porta di collegamento tra gli ambienti, si precisa che, al di là che la stessa sia o meno autorizzata urbanisticamente, allo stato attuale deve essere chiusa per ristabilire l'indipendenza funzionale dell'immobile oggetto della procedura.

I costi per la chiusura o tamponatura della stessa sono stimabili in € 600,00 comprendenti la manodopera ed i materiali (mattoni forati, intonaco, tinteggiatura)

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

Gli oneri per il rilascio del certificato di agibilità sono stimabili in € 800,00 comprensivi dei tributi, sanzioni e onorari tecnici.

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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Per gli immobili in oggetto non sono state rintracciate pratiche di condono edilizio.

Quesito n. 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.*

Lotto 1

L'immobile in oggetto è in proprietà dell'esecutato e sullo stesso non sono stati rilevati ulteriori gravami oltre quanto indicato nei precedenti punti.

Lotto 2

Pe l'immobile di cui al presente lotto occorre precisare che sullo stesso non sono presenti ulteriori gravami oltre quelli di indicati nei punti precedenti, ma lo stesso è stato anche oggetto di compravendita a terzi estranei alla procedura così come indicato al quesito n. 3.

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.*

Data la conformazione degli immobili in esecuzione non è prevista alcuna spesa condominiale.

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.*

In considerazione della distinzione catastale e fisica degli immobili, il sottoscritto ritiene possibile formare due lotti separati.

Nello specifico:

Lotto n. 1 – Abitazione posta al piano Terra e primo censita al F. 36 p.la 904 sub. 4 cat. A/4 classe 4 vani 5 con rendita di € 271,14;

Lotto n. 2 – Locale al piano terra catastalmente destinato a garage/stalla censito al F. 36 p.la 902 sub. 5 classe 2 di 15 Mq catastali ed una rendita di € 17,82.

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'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.*

L'atto di pignoramento interessa l'intera quota di proprietà dell'esecutato per quanto concerne il lotto n. 1 e la quota di proprietà sul lotto n. 2, anche se attualmente lo stesso è stato venduto a terzi.

Quesito n. 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.*

L'immobile di cui al lotto n. 1 ad oggi non è utilizzato direttamente dall'esecutato come abitazione principale, mentre l'immobile di cui al lotto n. 2 è in uso all'attuale proprietaria sig.ra xxxxx estranea alla procedura.

Quesito n. 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.*

Relativamente all'immobile di cui al lotto n. 1, ovvero l'abitazione, il canone mensile di locazione può essere determinato in € 300,00.

L'immobile del lotto n. 2 allo stato attuale è occupato ed utilizzato dalla nuova acquirente che ne ha anche curato la ristrutturazione.

Considerata la collocazione, la possibilità di accesso e conformazione dello stesso immobile si può indicare un canone di affitto mensile pari ad € 50,00.

Quesito n. 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).*

L'immobile ad uso residenziale compreso nel lotto n. 1 è libero e non abitato, mentre il garage di cui al lotto n. 2 è utilizzato dall'attuale proprietaria come sopra indicato.

Quesito n. 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.*

L'immobile non è direttamente gravato da vincoli di natura artistica, storica o monumentale e per lo stesso, per quanto è stato possibile accertare, non esistono altri vincoli che ne possano impedire la vendita.

Il compendio in esecuzione ricade per il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale Approvato all'interno della zona indicata come Paesaggio dei Centri Storici e Nuclei Storici sottoposti a tutela paesaggistica.

L'edificio urbanisticamente per il PRG Vigente del Comune di Orte ricade in zona A, ovvero Centro Storico.

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.*

Ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio posto in esecuzione si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale, ovvero la superficie comprensiva oltre che della superficie utile anche delle altre superfici dell'immobile (murature, terrazzi, accessori, ecc), secondo i parametri standard dettati dalle norme vigenti in materia.

La superficie commerciale è così determinata:

Lotto n. 1

- Sup. utile interna ambienti residenziali, circa Mq 91,80,
 - Sup. Murature portanti e divisorie Mq 24,00 (detratta delle porzioni condominiali rapp.te 50%),
 - Sup. Terrazzo a livello Mq 0,50 (rapp.to al 25%),
- per complessivi **Mq 116,30**

Lotto n. 2

- Sup. utile interna ambienti Mq 13,73,
 - Sup. Murature portanti e divisorie Mq 7,10 (rapp.ta al 50%),
- per complessivi **Mq 20,83**

Per l'immobile, dato il grado di commerciabilità, lo stato di fatto e di conservazione, nonché la necessità di eseguire una consistente ristrutturazione si può stabilire il più probabile valore di mercato:

Lotto 1 - € 600,00 al Mq commerciale per complessivi € 69.780,00.

Lotto 2 - € 500,00 al Mq commerciale per complessivi € 10.415,00

All'importo sopraindicato devono essere detratti i costi per la sanatoria e per l'ottenimento del certificato di agibilità come sopra stimati.

Pertanto i valori aggiornati al netto delle spese per la sanatoria ed agibilità sono:

Lotto 1 - € 69.780,00 - € 4.500,00 = € 65.280,00 arrotondato ad **€ 65.000,00**.

Lotto 2 - € 10.415,00 - € 1.400,00 = € 9.015,00 arrotondato ad **€ 9.000,00**.

Quesito n. 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 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.*

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetica per comparazione con valori unitari desumibili dalle recenti compravendite, nonché per indagini di mercato eseguite sul territorio ed anche dai borsini immobiliari delle agenzie.

A supporto delle indagini di mercato esperite al fine di determinare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha valutato anche i dati indicati nelle tabelle dell'osservatorio immobiliare della Provincia di Viterbo, del sito del Tribunale per le Aste legali, nonché dai siti internet degli annunci immobiliari.

Per completezza e conferma dell'indagine di mercato eseguita, si riportano alcuni dei valori medi acquisiti:

- Immobiliare.it - Valore medio immobili abitabili € 600,00 – 800,00 al Mq;
- Borsino immobiliare della Camera di Commercio di VT – 1° Semestre 2024
 - o Valore medio immobili in buono stato € 700,00 – 1.100,00 al Mq
- Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate – 2° Semestre 2023
 - o Valore medio immobili abitabili normale € 650,00 – 1.000,00 al Mq.

Per la determinazione dei valori si rimanda al precedente quesito n. 25.

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.*

Considerato l'attuale andamento economico nazionale, nonché il grado di commerciabilità dei beni, anche in considerazione della consistenza, dell'ubicazione e delle caratteristiche proprie dell'immobile, gli stessi avranno una mediocre collocazione nel mercato immobiliare della zona.

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 se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

L'immobile di cui al lotto n. 1 ad oggi non è utilizzato direttamente dall'esecutato come abitazione principale, mentre l'immobile di cui al lotto n. 2 è in uso all'attuale proprietaria estranea alla procedura.

Allegati:

- Allegato A: Quadro Sinottico,
- Allegato B: Documentazione fotografica,
- Allegato C: Planimetria catastale immobili;
- Allegato D: Visure catastali e Estratto di mappa;
- Allegato E: Atto notarile di acquisto e di provenienza ultraventennale;
- Allegato F: Vecchie planimetrie catastali antecedenti l'ultima variazione catastale;
- Allegato G: Estratto certificato di matrimonio;
- Allegato H: Attestazione assenza titoli edilizi rilasciata dal Comune di Orte.
- Allegato I: Atto notarile di cessione dell'immobile di cui al lotto 2.
- Allegato L: Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile di cui al lotto 2.

H.C.T.U.
Geom. Alessandro Ceccarini

