















anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile NON risulta assoggettato a condomini.

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 pignorato è un'unica unità immobiliare, si tratta di unico fabbricato in cui i tre piani sono collegati tra loro da una scala interna centrale che non permette una conveniente divisione in più lotti; il tutto è comunque legato all'area di corte (posti auto, accesso ecc.).

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'immobile è pignorato per la **quota intera** di piena proprietà del debitore esecutato [REDAZIONE]

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.

Come indicato nel verbale di accesso, allegato "E", l'immobile è occupato a titolo di conduttore da [REDAZIONE] quale locatario con contratto di locazione allegato "B4" di cui al quesito 3); lo stesso è stato stipulato il 30/06/2022 con durata di 18 anni ovvero con scadenza 30/06/2040 (tacitamente rinnovabile per ulteriori 18 anni), con un canone mensile di 450,00€, ed è stato registrato in data 22/07/2022 e trascritto il 25/07/2022 "B4a" antecedentemente al pignoramento notificato il 10/10/2023 e alla sua trascrizione del 24/10/2023 (all. "A2a"). Detto contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva come confermato dal Giudice delle Esecuzione nell'udienza del 19/02/2025.

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

Il bene pignorato è occupato da soggetti diversi dal debitore, si indica quindi il valore locativo di **550,00 €/mese** (arrotondato) ottenuto dal prezzo di 3,85 €/mq per la "superficie commerciale" pari a circa 143 mq ricavata dalle planimetrie depositate in Catasto Fabbricati, che rappresentano ad OGGI il titolo urbanistico di provenienza e le regolari destinazioni d'uso e superfici da riportare in un formale contratto di affitto. Quindi detta superficie commerciale differisce da quella utilizzata per



non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Sulla base dei documenti in atti, effettuate le opportune valutazioni e operando le dovute correzioni in considerazione delle caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, manutenzione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ubicazione del bene pignorato sulla via principale di comunicazione *Roma-Viterbo*, vista la zona centrale garanzia di servizi e opere di urbanizzazione; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati e delle opere di finitura ben conservate; le opere impiantistiche funzionanti; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti e decurtati in tabella considerando un plus valore sulla base di beni simili meno rifiniti, dato la posizione strategica a livello commerciale; VISTA la confermata opponibilità del contratto di affitto, considerando una riduzione del prezzo che per consuetudine varia dal 20% al 30%, considerando la lunga durata del contratto, considerando l'adeguatezza del canone, ritiene equo applicare una riduzione del 25% sul valore di mercato pari a 800,00 €/mq, da cui **determina il valore del lotto unico in 600,00 €/mq** quale prezzo base da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute correzioni dallo stato dei luoghi, come riportato nella seguente tabella:

<b>Lotto unico. Calcolo del valore dalla superficie commerciale</b>				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione	214,50	110,00	600,00	€ 141.570,00
Terrazzo < a 25mq commerciali	7,50	35,00	600,00	€ 1.575,00
Forno	14,50	50,00	600,00	€ 4.350,00
Terreno < a 25mq commerciali	84,00	5,00	600,00	€ 2.520,00
Aggiornamento catastale.				€ - 1.500,00
Sanatoria pratiche e sanzioni.				€ - 26.500,00
Sup.commerciale	250,03		<b>TOTALE</b>	<b>€ 122.015,00</b>

La "superficie commerciale" pari a circa 250,00 mq è stata ottenuta applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alla destinazione d'uso dei locali principali e degli accessori. **INDICA quindi il valore** venale al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta: **Lotto UNICO abitazione, quota intera (1/1), in € 122.000,00** (centoventiduemila euro); l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

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](http://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.

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni indica il criterio di stima e le fonti





