



Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010- E-mail giuseppeb84@virgilio.it,
cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti,
rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime, Piani di Sicurezza e
Coordinamento, Pos,millesimi, Attestati di Prestazione Energetica (ape)
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 150/2024

PERIZIA C.T.U.

PRECETTO per il pagamento della somma di € 82'624,72 oltre gli interessi e spese di notifica

PIGNORAMENTO notificato a Giugno 2024

Io sottoscritto Geometra Bonomini Giuseppe nato a Pitigliano (GR) il 02.08.1984, con studio tecnico nel Comune di Ischia di Castro(VT), via Roma n. 52, Codice Fiscale BNMGPP84M02G716K, Partita Iva 01976790566, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1405

AVENDO RICEVUTO

Richiesta di giuramento per la data del 28/10/2024 a mezzo Posta Elettronica Certificata

MI ATTENEVO

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto CTU

Gli immobili pignorati sono di seguito descritti:

ABITAZIONE

Appartamento situato nel Comune di Bassano Romano in provincia di Viterbo categoria catastale A/3 classe 1 vani 5 rendita € 284.05 di metri quadrati utili 72.58 + terrazzo esterno al piano terra comunicante con la cucina di metri quadrati utili 12.62

RISPOSTA 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;



Dal controllo del fascicolo ex art. 567 c.p.c. è emersa la presenza della relazione notarile indicante estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento nonché le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari .

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;

Ho effettuato le visure aggiornate ed i dati indicati nel pignoramento sono corretti ed identificano esattamente i beni pignorati.

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;

PARTICELLA 600

1. TRASCRIZIONE del 01/09/1987
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 01/09/1987
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 18/05/1992
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

PARTICELLA 600 SUBALTERNO 2

1. TRASCRIZIONE del 01/06/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 02/04/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

PARTICELLA 600 SUBALTERNO 7

1. TRASCRIZIONE del 28/10/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



2. ISCRIZIONE del 28/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 05/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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);

PARTICELLA 600

Non sono presenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

PARTICELLA 600 SUBALTERNO 2

Non sono presenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

PARTICELLA 600 SUBALTERNO 7

1. ISCRIZIONE del 28/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I frazionamenti che si sono verificati sugli immobili sono:

- 1) L'immobile proviene dall'impianto ed era censito alla particella 600 categoria A/4 classe 1 vani 5 piani S1-T-1
- 2) Con variazione per frazionamento del 1988 l'immobile dai piani S1-T-1 passa ai piani T-1
- 3) Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- 4) Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- 5) Con variazione del 2006 per AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA l'immobile viene censito al subalterno 7
- 6) Con variazione nel classamento del 2007 per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO l'immobile da 3,5 vani passa a 5 vani .



VEDERE VISURE ALLEGATE

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;

Le mappe acquisite rappresentano correttamente i beni pignorati.

L'area fa parte della zona A sottozona A2 del centro storico

Per quanto riguarda il PTPR la zona contiene le seguenti prescrizioni :

Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 N.T.A. del PTPR)

Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto (art. 30 N.T.A. del PTPR)

Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36 N.T.A. del PTPR)

Viabilità antica (fascia di rispetto 150 m)

Centri antichi, necropoli, abitati

Tessuto urbano, Carta dell'Uso del Suolo del 1999

Terreno non sottoposto a vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923)

Aree non gravate da uso civico

ALLEGRO CDU

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);

I debitori coniugi hanno contratto matrimonio a Roma nel 1999

Alla data di acquisto dell'immobile avvenuta nel 2006 i debitori erano coniugati in regime di comunione dei beni

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

ABITAZIONE

Appartamento situato nel Comune di Bassano Romano in provincia di Viterbo categoria catastale A/3 classe 1 vani 5 rendita € 284.05 di metri quadrati utili 72.58 + terrazzo esterno al piano terra comunicante con la cucina di metri quadrati utili 12.62



L'abitazione è in uno stato di conservazione normale per quanto riguarda lo stato degli intonaci e delle tinteggiature anche se presenta infiltrazioni al piano terra provenienti dal piano primo presumibilmente per delle perdite che derivano dal bagno ,

le murature invece non presentano segni di infiltrazione o di umidità .

Lo stato generale interno è in condizioni pessime essendo presumibilmente l'immobile abbandonato da tempo , con la presenza di feci di animali e quant'altro , al piano primo è presente un balcone da ristrutturare , così' come un terrazzo al piano terra .

Gli infissi sono in alluminio di epoca remota , i mattonati sono di recente messa in opera infatti come dichiarato dall'esecutata il solaio tra il piano terra e seminterrato è stato rifatto da poco.

Sono presenti gli impianti anche se distaccati dai fornitori ed è presente la predisposizione per la messa in opera di termosifoni .

L'Abitazione al momento del sopralluogo è risultata priva di impianto di riscaldamento .

La debitrice mi ha dichiarato che sono assenti debiti condominiali

L'abitazione è suddivisa al piano terra tra ingresso e sala , cucina disimpegno , bagno e terrazzo mentre al piano primo è suddivisa tra piccolo disimpegno , cameretta , camera matrimoniale e bagno .

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;

I beni pignorati sono correttamente identificati nel pignoramento .

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;

I manufatti pignorati non invadono aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

L'edificio è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967

Il Comune di Bassano Romano a seguito della mia richiesta di copie di concessioni edilizie-permessi di costruire ,Dia,Scia,Cila ,condoni,sanatorie ed agibilità , mi ha fornito una concessione edilizia che non riguarda il fabbricato in oggetto , evidentemente in Comune non è presente alcun titolo autorizzativo successivo alla costruzione del fabbricato .

Internamente rispetto alla planimetria catastale in atti ho riscontrato una difformità al piano terra in quanto è stato realizzato un tramezzo divisorio in cucina per ampliare la zona ingresso sala e per creare un disimpegno che porta al bagno .

Presso il Catasto di Viterbo ho preso i due docfa che sono stati eseguiti nel 1988 e nel 2006 .



Il docfa del 1988 riguarda un frazionamento in quanto prima il fabbricato era costituito dai piani seminterrato , terra e primo ed a seguito di questa variazione è diventato piano terra e primo .

Nella scheda sulla sinistra è presente la dicitura ANNULLATO con protocollo 55477 del 2006 .

Il docfa del 2006 riguarda un ampliamento eseguito per la realizzazione di un terrazzo ed un bagno al piano terra ed un balcone ed un bagno al piano primo .

Sia per quanto riguarda il frazionamento che l'ampliamento , come sopra già specificato , non sono presenti in Comune titoli autorizzativi .

Allego docfa

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 degli immobili pignorati non includono porzioni aliene o 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;

1) L'immobile proviene dall'impianto ed era censito alla particella 600 categoria A/4 classe 1 vani 5 piani S1-T-1

2) Con variazione per frazionamento del 1988 l'immobile dai piani S1-T-1 passa ai piani T-1

3) Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

4) Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

5) Con variazione del 11/05/2006 Pratica n. VT0055477 in atti dal 11/05/2006 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8642.1/2006) l'immobile viene censito al subalterno 7

6) Con variazione nel classamento del 2007 con VARIAZIONE DI CLASSAMENTO l'immobile da 3,5 vani passa a 5 vani e la rendita diventa di € 284.05

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;

Per sistemare gli abusi rilevati si necessita di titoli abilitativi ovvero pratiche edilizie in sanatoria.

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

L'utilizzazione degli immobili è abitativa .



Nella Zona A, a pena di risultare in variante al PRG, non sono ammessi incrementi volumetrici ad eccezione di quelli riguardanti gli interventi di risanamento igienico-sanitario. Tali incrementi possono essere proposti soltanto in sede di Piano Particolareggiato di Esecuzione esteso all'intera zona A e dovranno essere contenuti entro il 5% della superficie della singola unità immobiliare. Nella zona A in assenza del Piano Particolareggiato gli interventi da effettuarsi con i Piani di Recupero di cui alla L. 457/78 o mediante interventi edilizi diretti, non possono comportare aumenti volumetrici.

I cambi di destinazione d'uso degli immobili, che mutano il peso urbanistico della zona, sono ammessi purchè venga dimostrato il reperimento degli standards necessari, o una loro eventuale monetizzazione.

La zona interessa l'antico nucleo urbano e gli edifici diffusi nel territorio nonché le aree archeologiche che concorrono a formare il patrimonio storico e ambientale da tutelare e recuperare. La sua tutela, il recupero e la sua valorizzazione si persegue attraverso i seguenti obiettivi:

- a) tutela integrità fisico-culturale;
- b) miglioramento dell'accessibilità con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche;
- c) recupero delle attività commerciali e artigianali un tempo esistenti ed incentivazione dell'insediamento di nuove attività compatibili.
- d) Al fine di contribuire a rivitalizzare il Centro a favorire la microricettività (attività di bed and breakfast), il microartigianato ed il microcommercio, quali attività a conduzione diretta o familiare è ammessa la modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti, nell'ambito delle stesse categorie di quelle esistenti e limitatamente alle modifiche della destinazione d'uso tra categorie urbanistiche omogenee di cui agli articoli 10 e 23 e comunque ritenute compatibili con il decoro e le caratteristiche del centro storico o dell'insediamento storico puntuale.

Ai fini delle attuazioni di cui sopra le disposizioni sono indirizzate in particolare a:

- a) tutela e recupero se compatibile con quanto sopra al riuso del patrimonio edilizio esistente anche al fine di utilizzazione per edilizia sociale pubblica;
- b) alla riqualificazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, alle loro realizzazioni se mancanti, sempre che non configgano con l'impianto morfologico esistente e i caratteri propri del patrimonio edilizio esistente;
- c) alla individuazione delle tipologie di attività e categorie di esercizi commerciali e dei cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con gli obiettivi di cui sopra;
- d) alla valorizzazione dell'arredo urbano al fine di assicurare il decoro del centro
- e) individuazioni delle soluzioni per un corretto inserimento degli impianti necessari per le migliori funzionali degli immobili.

Tutte le zone A sono da considerarsi aree degradate da sottoporre a piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

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;

L'edificio è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967

Il Comune di Bassano Romano a seguito della mia richiesta di copie di concessioni edilizie-permessi di costruire ,Dia,Scia,Cila ,condoni,sanatorie ed agibilità , mi ha fornito una concessione



edilizia che non riguarda il fabbricato in oggetto , evidentemente in Comune non è presente alcun titolo autorizzativo successivo alla costruzione del fabbricato .

Internamente rispetto alla planimetria catastale in atti ho riscontrato una difformità al piano terra in quanto è stato realizzato un tramezzo divisorio in cucina per ampliare la zona ingresso sala e per creare un disimpegno che porta al bagno .

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;

Dalle ricerche effettuate dal Comune di Bassano Romano sono risultati assenti richieste o rilasci di agibilità, condoni e sanatorie , scia , Dia o Cila.

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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.
Allego CDU e visure catastali .

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 dichiarato dall'esecutata non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione e nemmeno spese straordinarie in programma o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni .

Lo stato generale interno è in condizioni pessime essendo presumibilmente l'immobile abbandonato da tempo , con la presenza di feci di animali e quant'altro , al piano primo è presente un balcone da ristrutturare .

Gli infissi sono in alluminio di epoca remota , i mattonati sono di recente messa in opera infatti come dichiarato dall'esecutata il solaio tra il piano terra e seminterrato è stato rifatto da poco.

Sono presenti gli impianti anche se distaccati dai fornitori ed è presente la predisposizione per la messa in opera di termosifoni .

L'Abitazione al momento del sopralluogo è risultata priva di impianto di riscaldamento .

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;



Vista la conformazione dell'immobile escluso la possibilità di vendere il bene in piu' lotti .

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;

Gli immobili sono pignorati per intero .

Vista la conformazione dell'immobile escluso la possibilità di vendere il bene in piu' lotti .

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;

Alla data del sopralluogo l' immobile era libero e ci ha fatto accedere l'esecutata .

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione , cosi' come non risultano contratti presso la polizia locale del Comune di Bassano Romano .

Allego dichiarazioni .

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;

Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi e ci ha garantito l'accesso l'esecutata .

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)



Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi e ci ha garantito l'accesso l'esecutata .

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;

Sui beni pignorati NON sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: alla data del sopralluogo non risultano debiti di natura condominiale e non è costituito condominio. Nel CDU che allego alla presente si evidenzia che L'area fa parte della zona A sottozona A2 del centro storico

Per quanto riguarda il PTPR la zona contiene le seguenti prescrizioni :

Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 N.T.A. del PTPR)

Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto (art. 30 N.T.A. del PTPR)

Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36 N.T.A. del PTPR)

Viabilità antica (fascia di rispetto 150 m)

Centri antichi, necropoli, abitati

Tessuto urbano, Carta dell'Uso del Suolo del 1999

Terreno non sottoposto a vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923)

Aree non gravate da uso civico

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;

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire i beni da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.



Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relative a valutazioni di immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

Analisi di mercato : Offerte di vendita al mq.

Sulla base dell'osservatorio immobiliare fornito dall'agenzia delle entrate sono state rintracciate le vendite relative ad immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

-Dai 700,00 €/mq ai 1050,00 €/mq per abitazioni in condizioni normali

Lotto unico : Abitazione mq utili 72.58 x €/mq 850,00 = € 61'693,00

Nel valore è stato considerato anche il terrazzo esterno .

Al totale andranno detratte le spese relative alla sanatoria degli abusi elencati nei punti precedenti per una cifra stimata di circa € 3'000,00 comprensiva di sanzione , pratica urbanistica e variazione catastale , a questo andrà aggiunta l'eventuale spesa per la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello stato iniziale dei luoghi per una cifra stimata di circa € 2'000,00

Al totale andranno detratte altresì le spese per la costituzione della servitu' di passaggio per un totale di circa € 2'500,00

Totale definitivo € 61'693,00 - 5'000,00 – 2'500,00= € 54'193,00

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 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 ;

Stima effettuata ad impressione o a vista. E' il metodo basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato della zona. Il *giudizio di stima*, che ne deriva, è di tipo comparativo e mette a confronto altre unità abitative della zona, con quella oggetto di valutazione.



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;

Per quanto riguarda l'abitazione le prospettive di utile collocamento sul mercato appaiono buone anche se andranno fatte alcune opere di ristrutturazione generali e piu' in particolare l'ammodernamento degli impianti , la sostituzione degli infissi ,delle persiane, nonché un impianto di riscaldamento , oltre la pulizia e la ricerca delle perdite d'acqua provenienti dal piano primo , esternamente va ristrutturato il balcone , il terrazzo e la facciata.

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;

Come da certificato rilasciatomi dall'Agenzia delle Entrate e che allego alla presente, non sono presenti agli atti contratti di locazione .

Per quanto non specificato nella presente relazione si invita a consultare gli allegati.

Ischia di Castro, li 13/01/2025

Il Tecnico

