

TRIBUNALE DI VITERBO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- contro -

[REDACTED]

Illustrissimo Giudice:

[REDACTED]

Custode:

[REDACTED]

C.T.U.:

[REDACTED]

Immobili:

1. PIAZZA GIUSEPPE VERDI n. 11 – 01100 – VITERBO - VT
(F.lo 168 - P.lle 389-390 – Sub 14-16) – Cat. C/1 (Negozio) - Piano T-1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



INDICE

1. PREMESSA.....	PAG. 03
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	PAG. 05
2.1. VERIFICA DOC: IN ATTI e AGGIORNAMENTI.....	PAG. 05
2.2. AGGIORNAMENTI E ACCERTAMENTI CATASTALI.....	PAG. 05
2.3. PASSAGGI PROPRIETA' NEL VENTENNIO ANTERIORE.....	PAG. 06
2.4. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	PAG. 10
2.5. MAPPE CENSUARIE.....	PAG. 13
2.6. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.....	PAG. 13
2.7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	PAG. 14
2.8. CONFORMITA' CATASTALE/PIGNORAMENTO.....	PAG. 17
2.9. CORRISPONDENZA PLAIM. CATASTALE/STATO ATTUALE....	PAG. 18
2.10. PORZIONI ALIENE, COMUNI O NON.....	PAG. 18
2.11. CONSISTENZA ORIGINARIA.....	PAG. 19
2.12. VARIAZIONI CATASTALI.....	PAG. 19
2.13. UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO.....	PAG. 19
2.14. CONFORMITA' URBANISTICA.....	PAG. 19
2.15. PRESENZA ISTANZE DI CONDONO.....	PAG. 22
2.16. CENSO, LIVELLO E USO CIVICO.....	PAG. 22
2.17. SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E DI CONDOMINIO....	PAG. 22
2.18. DIVISIBILITA' IN LOTTI.....	PAG. 22
2.19. QUOTA PIGNORATA.....	PAG. 23
2.20. STATO DELL'IMMOBILE E TITOLO LEGGITTIMANTE.....	PAG. 23
2.21. VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO.....	PAG. 23
2.22. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE....	PAG. 24
2.23. VINCOLI SUI BENI PIGNORATI.....	PAG. 24
2.24. VALORE DELL'IMMOBILE.....	PAG. 24
2.25. CRITERIO DI STIMA.....	PAG. 24
2.26. COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO.....	PAG. 28
2.27. INADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	PAG. 28
3. CONCLUSIONI E ALLEGATI.....	PAG. 30
ALL.01. PLANIM STATO DI FATTO + PLANIM. DIFFORMITA' EDIL E CATAST.;	
ALL.02. VISURE CATASTALI ATTUALI;	
ALL.03. AUTORIZZAZIONI URBANISTICO/EDILIZIE;	
ALL.04. VERBALE DI ACCESSO;	
ALL.05. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE;	
ALL.06. COPIA ATTI DI PROVENIENZA;	
ALL.07. DOCUMENTAZ. FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO;	
ALL.08. CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATI CIVILI DEGLI ESECUTATI;	
ALL.09. CONTRATTO DI LOCAZIONE;	
ALL.10. QUADRO SINOTTICO (allegato a parte).	



1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Wiliam Angelini con studio in Piazza del Comune, 29 – Nepi – (VT), C.F.NGLWLM74P07H501Z, iscritto all'Ordine degli Architetti di Viterbo e Provincia con il numero 583, essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (in seguito CTU), intende premettere alla redazione della presente perizia quanto segue:

a) in data 9 novembre 2016 ha ricevuto il conferimento dell'incarico prestando il prescritto **giuramento** di rito in data **24 novembre 2016** e contestuale fissazione di **prima udienza** di comparizione delle parti per il **19 ottobre 2017** ore 9.00, posticipata poi al **13/09/2018** ore 9.00 e poi al **02/05/2019**.

b) Al conferimento dell'incarico, il sottoscritto CTU acquisiva e analizzava nel dettaglio la seguente documentazione, già presente in Atti, della Procedura esecutiva:

- Copia Atto Pignoramento Immobiliare a favore [REDACTED]

[REDACTED] - contro - [REDACTED]
[REDACTED];

c) Dopo il conferimento dell'incarico dava inizio alle operazioni peritali provvedendo a:

- acquisire gli aggiornamenti catastali;
- acquisire gli aggiornamenti ipotecari dell'immobile;
- Richiedere e Acquisire Copia dei documenti Tecnico/Amministrativi ed Urbanistico/Edilizi dal Comune di Viterbo per accertare la conformità urbanistica dell'immobile,
- Consultare gli uffici anagrafici per acquisire notizie riguardo stato civile e di residenza;
- Acquisire atti di provenienza;

d) Nel mese di gennaio 2017 riceveva, da parte del Custode del Procedimento nominato, il [REDACTED], comunicazioni per l'inizio delle



operazioni peritali per l'accesso all'immobile oggetto di Perizia fissando la data del 30.01.2017 per tale sopralluogo.

- e) Così il giorno 30.01.2017 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di **sopralluogo ai luoghi** di causa congiuntamente al Custode del procedimento, del sottoscritto, dei Sig.ri [REDACTED] (esecutati) e del loro Avvocato [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] legale del creditore. Durante il sopralluogo si è presa visione compiutamente dello stato dei luoghi, acquisendo la corrispondente documentazione fotografica e redigendo il verbale di accesso e di sopralluogo (All. 04).

Quindi il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere ai quesiti formulati dal G.E., presenta la propria perizia tecnica.

A supporto della chiarezza di lettura della presente perizia, il sottoscritto CTU anticipa che i compendi oggetto di pignoramento sono 3 e che nei capitoli successivi saranno individuati con i seguenti identificativi:

■ **IMMOBILE 1**

PIAZZA GIUSEPPE VERDI n. 11 – 01100 – VITERBO - VT

(F.lo 168 -P.lle 389-390 –Sub 14-16) – Cat.C/1 (Negozio)-Piano T-1

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI e AGGIORNAMENTI

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività, ha verificato 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, sia tramite certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (documentazione già in atti) sia con l'aggiornamento della documentazione successivamente acquisita;

2.2. AGGIORNAMENTI E ACCERTAMENTI CATASTALI

Dalle visure aggiornate effettuate presso l'Ufficio del Catasto (**ALL. 02**) (Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa e Visure Storiche) gli immobili oggetto della presente perizia risultano ubicati nel Comune di Viterbo (VT) distinti al NCEU come segue:

1. **IMM. 1** - PIAZZA GIUSEPPE VERDI 11-01100 - VITERBO - VT
(F.lo 168 - P.lle 389-390 - Sub 14-16) - Cat.C/1 (Negozio)-Piano T-1
Classe 4 - Consistenza 72 m² - Superficie Catastale: 90 m² - Rendita
2.565,76 €

I dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto sono quindi corretti e idonei ai fini della sua esatta identificazione.

I dati catastali, attuali, che identificano come sopra l'immobile in oggetto, derivano per:

- "variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie".



IMMOBILE 1 – (F.lo 168 - P.lle 389-390 – Sub 14-16) – Cat. C/1 (Negozio) - Piano T-1

Proprietà: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], e [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per la piena proprietà di 1/2 ciascuno, pervenuto da:

2.3.1. ATTO DI DONAZIONE (ALL. 06) a rogito notaio Luciano D'ALESSANDRO di Viterbo, in data 18/02/2003, rep. n. 406834, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 18/03/2003 al Registro Particolare n. 4394 e al registro Generale n. 5256, dai Signori [REDACTED], nata a Terni il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] per la quota di 1/3 di Usufrutto e da [REDACTED], nata a Viterbo il 04/12/1951, Codice Fiscale: [REDACTED] per la quota di 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà (rispettivamente nonna e madre di detti signori).

2.3.2. DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 5117.1/1996, de cuius Signor [REDACTED], nato a Viterbo il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], deceduto in data 05/01/1996, per la quota di 2/9 ciascuno di piena proprietà, ed 1/9 ciascuno di nuda proprietà;

2.3.3. ATTO DI DIVISIONE (ALL. 06) a rogito notaio Pietro Lelio GIULIANI di Viterbo, in data 21/12/1978, rep. n. 2613, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 13/01/1979 al Registro Particolare n. 567 e al registro Generale n. 633, con il quale al Sig. [REDACTED], sopra



generalizzato, gli veniva attribuito 1/2 di Piena Proprietà (ex F.lo 168, P.lla 389, Sub 1).

2.3.4. DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 99 Vol 476/1973, de cuius Signor [REDACTED], nato a Viterbo il 1 [REDACTED], deceduto in data 04/12/1972, con la quale il Sig. [REDACTED], sopra generalizzato, riceveva 1/2 di Piena Proprietà;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[illegible][illegible]

1

2.4.1. PIGNORAMENTO immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Viterbo** in data **23 giugno 2016** - Registro Particolare n. **6725**, Registro Generale n. 8939 in virtù di **Atto di Pignoramento** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di



Viterbo in data 09/06/2016, contro i Sig.ri [REDACTED]
(debitrice principale), [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (parte fideiubente) sopra generalizzati, ed a favore di
[REDACTED], C.F.: [REDACTED], Pignoramento trascritto sulle
porzioni immobiliari di cui al precedente punto 2.2.

IMMOBILE 1 – (F.lo 168 - P.lle 389/14 - 390/16)

(Unità Negoziale n. 1 della nota di trascrizione verbale di
Pignoramento)

2.4.2. ISCRIZIONE del 11/02/2011 - Registro Particolare **286** Registro
Generale 1999 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO
Repertorio 486685 del 09/02/2011 – IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di €
400.000,00 e durata di anni 20 giorni 20, concesso dalla "[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]".

2.4.3. ISCRIZIONE del 13/10/2006 - Registro Particolare **3116** Registro
Generale 19827 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO
Repertorio 467981 del 12/10/2006 – IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di €
160.000,00 e durata di anni 15 giorni 20, concesso dalla "[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]".

2.4.3. ISCRIZIONE del 21/11/2003 - Registro Particolare **2804** Registro
Generale 20510 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO
Repertorio 420623 del 19/11/2003 – IPOTECA VOLONTARIA



derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di € 115.000,00 e durata di anni 10, concesso dalla " [REDACTED]

[REDACTED] .”

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.5. MAPPE CENSUARIE

Il sottoscritto ha acquisito la mappa censuaria che identificano correttamente i beni (ALL. 02).

2.6. STATO CIVILE E DI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI

Dalla consultazione dei registri dell'ufficio anagrafe del comune di Viterbo, gli esecutati risultano entrambi in stato libero e residenti in [REDACTED] [REDACTED] e quindi non negli immobili oggetto di esecuzione (ALL. 08).



2.7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.7.1. Ubicazione dei beni:

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in pieno centro storico della cittadina di Viterbo in una palazzina tra Piazza Giuseppe Verdi e Via del Teatro Nuovo.

L'area circostante è quindi dotata di tutti i negozi di prima necessità e

La palazzina di cui fanno parte i tre immobili, è un edificio su 4 livelli fuori terra ed è caratterizzato per un aspetto di architettura medio/alta e tipica dei centri storici di edificio "addossato". realizzata palazzina prima del 1967.

Lo stato di conservazione delle finiture esterne (intonaco e tinteggiatura, copertura, infissi e dettagli decorativi) può considerarsi "discreto" e richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

La struttura è di tipo in muratura portante, e non sembra abbia subito modifiche ed è in discrete condizioni statiche e conservative.

Non è presente l'impianto ascensore.

2.7.2. Caratteristiche degli immobili:

IMMOBILE 1:

1. PIAZZA GIUSEPPE VERDI n. 11 – 01100 – VITERBO - VT

(F.lo 168 -P.lle 389-390 –Sub 14-16) – Cat.C/1 (Negozio)-Piano T-1

L'immobile 1, è collocato al piano terra e primo della palazzina di cui sopra, con accesso diretto da Piazza G. Verdi 1, a destinazione commerciale;

- Il Piano terra si sviluppa per una superficie lorda di 60,00 mq circa, di cui calpestabile di circa 45,00 mq ed altezza 3,00m, diviso in un unico locale e un piccolo ripostiglio; mentre il piano primo per una superficie lorda di 60,00 mq circa, di cui calpestabile di circa 45,00 mq



ed altezza 2,30m anch'esso diviso in un unico locale e n. 1 bagno con Lavandino e water.

Tale piano primo è collegato alla scala condominiale degli altri due immobili di via Teatro Nuovo 1 tramite un porta.

L'immobile affaccia su Piazza del Teatro Nuovo e sulla retrostante Via Chiusa. Da tutti gli affacci dell'appartamento si ha una vista buona e complessivamente si può considerare di buona qualità.

Le condizioni di esposizione; aerazione ed illuminazione sono buoni, e non sono presenti tracce di muffe.

Intonaci, tinteggiature, pavimenti e serramenti sono in condizioni buone così come gli impianti idrici ed elettrici.

Il negozio è dotato di impianto di riscaldamento a split a pompa di calore mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico installato nel WC del primo piano.

La funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione, inseriscono l'appartamento in una scala di medio livello.

L'immobile risulta allacciato alla fognatura pubblica, al contatore dell'energia elettrica e dell'acquedotto pubblico.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[illegible]

[REDACTED]

2.8. CONFORMITÀ CATASTALE/PIGNORAMENTO:

La descrizione attuale dei beni (Foglio, Particella, indirizzo, piano ecc.) e quella contenuta nel pignoramento sono conformi e non presentano difformità.



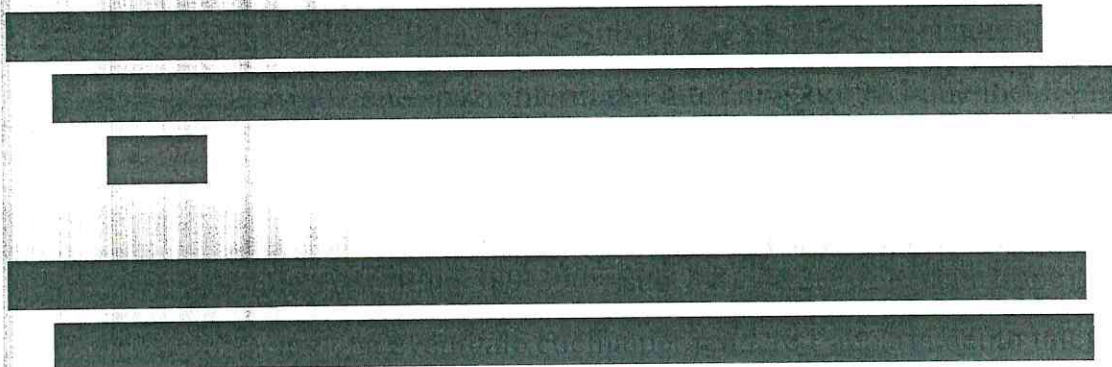
2.9. CORRISPONDENZA PLANIM. CATASTALE/STATO ATTUALE:

Le consistenze superficiali rilevate in loco in data 30/01/2017 coincidono sostanzialmente con la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e con le consistenze della Planimetria Catastale.

Da segnalare però, delle difformità, come rappresentate graficamente nell'ALL. 01 e meglio descritte di seguito:

IMMOBILE 1 (F.lo 168 -P.lle 389-390 -Sub 14-16) – Cat.C/1:

- a. Piano Terra: diversa distribuzione degli spazi interni in quanto, allo stato dei luoghi, non è presente il piccolo spazio ingresso a ridosso della porta di entrata così come riportato nella planimetria catastale;
- b. Piano Terra: sulla planimetria catastale è riportata una finestra nel sottoscala ma nello stato dei luoghi non è presente.



Nessuna delle difformità di cui sopra va ad invadere aree condominiali o comunque non pignorate bensì.

2.10. PORZIONI ALIENE, COMUNI O NON PIGNORATE:

Gli identificativi catastali in oggetto non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e gli immobili contigui (ad esempio terreni confinanti o fabbricati) non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati, e conservano autonomi identificativi catastali;



2.11. CONSISTENZA ORIGINARIA:

Gli immobili staggit non derivano nessuno da una maggiore consistenza originaria e sono sempre coincisi con quelli pervenuti ai debitori e vincolati con il pignoramento.

2.12. VARIAZIONI CATASTALI:

Per le difformità di cui al punto precedente 2.9, non è possibile effettuare i relativi aggiornamenti catastali in quanto sono necessari titoli abilitativi da parte degli uffici competenti del Comune di Viterbo.

2.13. UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'area in cui è ubicato l'immobile in oggetto è di tipo A - Centri Storici.

2.14. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente esecuzione, è stato realizzato precedentemente al 1967.

Successivamente gli immobili sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie per sole opere interne:

IMMOBILE 1 (F.lo 168 -P.lle 389-390 -Sub 14-16) – Cat.C/1:

D.I.A. n. 93/2003 per fusione del piano terra con il piano primo e adeguamento igienico sanitario con inizio lavori il 16/04/2003 prot. 5010/1 e fine lavori il 27/09/2003 prot. 14003/1.

Le consistenze superficiali rilevate in loco in data 30/01/2017 però, differiscono parzialmente con le consistenze delle autorizzazioni edilizie di cui sopra e ritirate in copia all'ufficio tecnico del Comune di Viterbo (ALL. 03). Infatti, sono state però riscontrate le seguenti difformità:



- a. Piano Terra: diversa distribuzione degli spazi interni in quanto, allo stato dei luoghi, non è presente il piccolo spazio ingresso a ridosso della porta di entrata così come riportato nell'elaborato progettuale di cui sopra; inoltre l'altezza rilevata in loco è di circa 3,00m mentre da progetto è di 3,05m;
- b. Piano Primo: l'altezza netta del piano rilevato in loco è di circa 2,30m mentre da progetto è di 2,45m.
- c. Piano Primo: dall'ultimo titolo autorizzativo la destinazione urbanistica del piano è Magazzino/Deposito mentre la planimetria catastale riporta "Negozio".

Il sottoscritto tecnico può desumere, dopo anche colloqui con l'ufficio tecnico comunale, quanto segue:

Per le difformità a) e b) è possibile sanare il tutto tramite una pratica edilizia CILA in Sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e, per la difformità c), la sola modifica della planimetria catastale del piano primo in quanto, causa l'altezza ridotta del piano, non è possibile il cambio d'uso a negozio, il tutto al costo di circa 6.000,00 € compresi oneri di legge, tra oneri comunali, diritti comunali, sanzione (1.000,00€), oneri professionali e oneri per l'aggiornamento catastale.

Per tale immobile non è stata rilasciata nessuna dichiarazione di agibilità, di conseguenza, ad oggi, l'immobile risulta privo di Agibilità.

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



• **2.15. PRESENZA ISTANZE DI CONDONO:**

L'IMMOBILE n. 1 non è stato interessato da nessuna pratica di condono.

•

2.16. CENSO, LIVELLO E USO CIVICO:

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

2.17. SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E DI CONDOMINIO:

Nessun condominio costituito.

2.18. DIVISIBILITA' IN LOTTI:

Data la conformità dei manufatti oggetto della presente perizia, è possibile la vendita in n. 3 LOTTI separati dei beni pignorati.



2.19. QUOTA PIGNORATA:

Tutti e 3 gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà di 1/1.

2.20. STATO DELL'IMMOBILE E TITOLO LEGITTIMANTE:**■ IMMOBILE 1 (F.lo 168 -P.lle 389-390 -Sub 14-16) – Cat.C/1:**

L'immobile in oggetto risulta di fatto occupato dalla Società LIV GAME S.r.l, come indicato anche nel verbale di sopralluogo del 30/01/2017 di cui in Premessa, e come risulta dal Contratto di Locazione (**ALL. 09**) ritirato in copia presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, registrato in data 22/04/2016 per la durata di n. 6 anni fino alla data del 28/02/2022. Il corrispettivo annuo di locazione è stato fissato in 9.000,00€ annui da pagarsi in dodici rate mensili di euro 750,00.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

2.21. VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO:

Come detto nel punto precedente l'**IMMOBILE 1** risulta di fatto occupato dalla Soc. [REDACTED], come da regolare contratto di locazione del 22/04/2016; [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED].

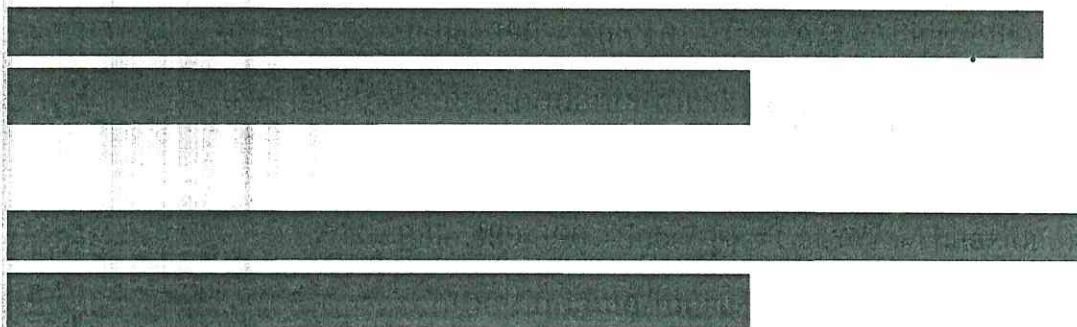
Il sottoscritto CTU, viste e analizzate le caratteristiche dei beni, i loro vincoli, la loro situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della



zona, ha concluso che il valore locativo per i singoli immobili in oggetto possa comunque essere di:

IMMOBILE 1 (F.lo 168 -P.lle 389-390 -Sub 14-16) – Cat.C/1:

900,00 €/mese (euro novecento/mese)



2.22. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE:

Dalle risultanze dei certificati di Stato Civile ritirati presso il Comune di Viterbo (ALL. 08), entrambi gli esecutati risultano in stato libero.

2.23. VINCOLI SUI BENI PIGNORATI:

Il bene pignorato non è gravato da vincoli di alcuna natura, né artistici, né storici ecc. Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato all'infuori dei vincoli di natura urbanistica imposti da Enti Sovracomunali. Nell'immobile, come, già detto, non è costituito un condominio.

2.24./2.25 VALORE DELL'IMMOBILE - CRITERIO DI STIMA:

Il sottoscritto CTU, in base all'incarico ricevuto, viste e analizzate le caratteristiche del bene, i suoi vincoli, la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, tenuto conto del momento di



stasi del mercato immobiliare, ha concluso che la valutazione più realistica per l'immobile in oggetto sia come di seguito riportato.

CONSISTENZA

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato in data 30 gennaio 2017 e ulteriormente verificate nelle planimetrie catastali e urbanistiche. La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

▪ **IMMOBILE 1 (F.lo 168 -P.lle 389-390 –Sub 14-16) – Cat.C/1:**

La superficie deve essere opportunamente ragguagliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

N.	PIANO	TIPO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
A.1.	T	NEGOZIO	60,00	1	60,00
	T	Magazzino-Deposito	60,00	0,5	30,00
TOTALI			120,00		90,00

Pertanto la superficie lorda ragguagliata che viene messa a base della stima è di **90,00 MQ**.

[illegible]

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo “analitico-comparativo diretto per valori di mercato” . Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell’immobile da stimare. Si è proceduto quindi all’analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati. Nella determinazione del valore medio unitario si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate presso gli uffici finanziari (banca dati Quotazioni Immobiliari OMI dell’Agenzia del Territorio di Viterbo), dai dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa



tipologia di bene mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; in specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; da indagini di mercato presso agenzie immobiliari del posto (Tecnocasa, Tecnorete, ecc.) e Agenzie Immobiliari On-Line (Immobiliare.it, ecc.); nelle banche dati nazionali nonché avvalendosi dell'esperienza personale.

Detto valore medio unitario risulta essere per ogni unità immobiliare di:

- **IMMOBILE 1 (F.lo 168 -P.lle 389-390 -Sub 14-16) – Cat.C/1:**

euro 2.700,00 (euro duemilasettecento/00)/MQ

Pertanto euro 2.700,00 x 90,00 mq. = **243.000,00 €**

All'importo sopra indicato di euro 270.000,00 vanno detratti gli oneri stimati per le difformità edilizie riportate al paragrafo 2.14 punti a), b), c) per euro 6.000,00:

Pertanto il valore effettivamente stimato, DA PORRE A BASE D'ASTA, del compendio N. 1 (IMMOBILE N. 1) del pignoramento, applicati gli arrotondamenti del caso, è di:

€ 243.000,00 – € 6.000,00 = **€ 237.000,00** (duecentotrentasettemila/00)

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



2.26. COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO:

Premesso che, nonostante i valori di stima di cui al punto precedente, che si ritiene il più opportuno e realistico per la vendita dello stesso alla data della presente, a giudizio del sottoscritto tecnico, le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche, e della consistenza dell'immobile, potrebbero inserire gli immobili in oggetto in una classe di mercato con valori più bassi a causa del periodo di crisi che ancora oggi sta vivendo il mondo immobiliare e anche alle procedure giudiziarie a cui sono sottoposti immobili oggetto di esecuzioni immobiliari.

2.27. INADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Il sottoscritto CTU, come già riportato nel precedente paragrafo 2.21, viste e analizzate le caratteristiche dei beni, i loro vincoli, la loro situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, considerando l'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo, ritiene che il valore di locazione per ogni singolo immobile in oggetto possa essere di:



IMMOBILE 1 (F.lo 168 -P.lle 389-390 -Sub 14-16) – Cat.C/1:

900,00 €/mese (euro novecento/mese)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



3. CONCLUSIONI E ALLEGATI

Quanto esposto nei punti precedenti a completamento dell'incarico conferito.

La presente Relazione è composta da n. 26 pagine (compresa la copertina) più gli allegati di seguito elencati e viene depositata e consegnata seguendo la struttura indicata dai quesiti.

Infine il sottoscritto CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione del dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente comunicate e giustificate.

ALLEGATI:

- ALL.01. PLANIMETRIE ALLO STATO DI FATTO + PLANIMETRIE DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI;
- ALL.02. VISURE CATASTALI ATTUALI;
- ALL.03. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA;
- ALL.04. VERBALE DI ACCESSO;
- ALL.05. AGGIORNMENTI IPOTECARI;
- ALL.06. ATTI DI PROVENIENZA;
- ALL.07. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO (al 30.01.2017);
- ALL.08. CERTIFICATI DI RESIDENZA – STATI CIVILE;
- ALL.09. CONTRATTO DI LOCAZIONE.
- ALL.10. QUADRO SINOTTICO (allegato a parte).

Data, 29 marzo 2019

(arch. William Angelini)

