TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

****

ESECUZIONE CIVILE N° 164/2024

PROMOSSA DA:

---------- ----------

(Avv. ---------- ----------)

(c/o Avv. ---------- ----------)

contro

---------- ----------

---------- ----------

****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 02/04/2025

del G.E. Dott. FEDERICO BONATO

****

Premesso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 164/2024, promossa da ---------- ----------, rappresentata dalla ---------- ---------- ---------- ---------- (Avv. ---------- --------, domiciliato c/o Avv. ---------- ----------) contro i sigg.ri ---------- ------- e ---------- ------;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;
- che con Decreto del 28/10/2024, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti di seguito riportati;
- che con comunicazioni inviate per posta elettronica certificata e per raccomandata con avviso di ricevimento, il custode congiuntamente al sottoscritto comunicavano alle parti che il giorno 22/11/2024 avrebbero effettuato sopralluogo sul bene pignorato, invitando le stesse ad intervenire;
- che in tale data i debitori risultavano assenti e, pertanto, a seguito di debite interlocuzioni, veniva convenuto per il giorno 06/12/2024 un'ulteriore appuntamento per effettuare l'accesso al bene pignorato;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue;

****

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/----- al n. ------- del Registro Particolare, n. -------- del Registro Generale, contro ---------- ------- nato a -------- (----) il ---/---/-----, C.F.: ----- ----- --------- ---------, e ---------- ----- nata a -------- (----) il ---/---/-----, C.F.: ----- ----- --------- ---------, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di piena proprietà per l'intero della rispettiva quota pari a ½ ciascuno, in diritto di comunione legale dei beni, appartenente a ---------- ---------- e ---------- ------- su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Fabrica di Roma (VT) Via Peraccio s.n.c., piani S1-T, censita nel Catasto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fabbricati al Foglio 9 p.lla 1089 subalterno 5, categoria A/2, classe 2, vani 6, Rendita Catastale € 526,79.

- diritti indivisi di piena proprietà per l'intero della rispettiva quota, in diritto di comunione legale dei beni, appartenente a ---------- ------- e ---------- ------- su beni comuni non censibili siti nel Comune di Fabrica di Roma (VT) Via Peraccio, censiti nel Catasto Terreni al Foglio 9 p.lla 1088, Ente Urbano, e p.lla 1091, Ente Urbano.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespite immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze indirette, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni esecutati, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a sé stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO

QUESITO 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 ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successiva modifiche ed integrazioni, risulta conforme in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 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;*

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali dei beni oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini sell'esatta identificazione.

Detti beni, risultano così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma (VT):

- abitazione di tipo civile sita in Via Peraccio s.n.c., piani S1-T, individuata al Foglio 9 p.lla 1089, subalterno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, Rendita € 526,79;

Le porzioni dei beni comuni non censibili annesse pro quota al fabbricato, risultano censite nel Catasto Terreni del Comune di Fabrica di Roma (VT):

- terreno sito in Loc. Peraccio individuato al Foglio 9 p.lla 1088, Ente Urbano, are 19,04, senza reddito e p.lla 1091, Ente Urbano, are 3,49, senza reddito;

QUESITO 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;*

Il bene immobile pignorato, **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma (VT) al Foglio 9 p.lla 1089, subalterno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, Superficie catastale totale mq 129, escluse aree scoperte mq 129, Rendita € 526,79;** con aree annesse pro quota costituenti beni comuni non censibili **distinte nel Catasto Terreni del Comune di Fabrica di Roma (VT) Loc. Peraccio, Foglio 9 p.lla 1088, Ente Urbano, are 19,04, senza reddito e p.lla 1091, Ente Urbano, are 3,49, senza reddito**, precedentemente al ventennio risultava appartenere in diritto di piena proprietà per l'intero alla ---------- ---------- con sede in ----------

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

--------- (----), C.F. ----------, alla stessa pervenuto per averlo direttamente costruito su terreno acquistato per atto di compravendita autenticato dal Notaio ---------- ---------- in ---------- (-----) del ---/---/-----, rep. n. ----------, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. -------- R.G. e n. ------ R.P., registrato a --------- (-----) il ---/---/----- al n. ------ parte dei sigg.ri ---------- -------- nata a ---------- ---------- (----) il ---/---/-----, ---------- ------- nata a ---------- (----) il ---/---/-----, ------ ----- -------- nato a ---------- (----) il ---/---/-----, ------ ----- nato a ---------- (----) il ---/---/----- e ---------- ------- nato a ---------- (----) il ---/---/-----, ai quale il bene era appartenuto pro quota per la piena proprietà dell'intero.

Con successivo atto di compravendita a rogito del Notaio ---------- ---------- in ---------- (-----) del ---/---/-----, rep. n. ----------, registrato a --------- (-----) il ---/---/----- al n. ---------, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ------- R.G. e n. ------- R.P., i diritti di piena proprietà del bene in ragione di ½ ciascuno, in diritto di comunione legale dei beni, passavano ai debitori esecutati, sigg.ri ---------- ------- nato a ------- (----) il ---/---/----- e ---------- ------- nata a ------- (----) il ---/---/-----.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene è derivata per Variazione di inserimento in visura dei dati di superficie introdotta il ---/---/-----.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/-----, prat. n. ----------, in atti dal ---/---/-----, veniva introdotta Variazione di Classamento (n. ----------) conseguente alla validazione del classamento e della rendita del cespite, riferibile al precedente stato di classamento proposto.

Il bene, infatti, era stato definitivamente censito al Catasto Fabbricati con Variazione catastale del ---/---/-----, prat. n. ----------, in atti dal ---/---/----- (n. ----------), introdotta per Ultimazione di fabbricato urbano (categoria catastale A/2 ed attribuzione della relativa Rendita proposta di € 526,79-d.m. 701/94).

Precedentemente il cespite era stato censito al Catasto Fabbricati con Variazione catastale del ---/---/-----, prat. n. ----------, in atti dal ---/---/----- (n. ----------), introdotta per costituzione di unità immobiliare urbana in corso di costruzione (categoria catastale F/3).

La corrispondente Variazione al Catasto Terreni è stata introdotta con Tipo di Mappale e Frazionamento del ---/---/-----, prat. n. ----------, in atti dal ---/---/----- (n. ----------), mediante il quale l'appezzamento di terreno afferente al complesso immobiliare è stato identificato al rustico al Foglio 9 p.lla 1089, ente urbano, are 40,88, senza reddito, mentre le aree stradali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

annesse, costituenti beni comuni non censibili, sono state identificate al Foglio 9 p.lla 1088, ente urbano, are 19,04, senza reddito e al Foglio 9 p.lla 1091, ente urbano, are 3,49, senza reddito, derivandole per variazione dalle precedenti unità immobiliari rispettivamente censite al Catasto Terreni del Comune di Fabrica di Roma (VT) al Foglio 9 p.lla 1089, uliveto, cl. 2, are 40,88, R.D. € 11,61 R.A. € 6,33, al Foglio 9 p.lla 1088, uliveto, cl. 2, are 17,94, R.D. € 5,10 R.A. € 2,78 unitamente alla p.lla 868, uliveto, cl. 2, are 1,10, R.D. € 5,10 R.A. € 2,78 e al Foglio 9 p.lla 1091, uliveto, cl. 2, are 3,49, R.D. € 0,99 R.A. € 0,54, comunque derivate per soppressione dalle originarie unità immobiliari già censite al Catasto Terreni del Comune di Fabrica di Roma (VT) al Foglio 9 p.lla 867, uliveto, cl. 2, are 96,50, R.D. € 27,41 R.A. € 14,95 e Foglio 9 p.lla 868, uliveto, cl. 2, are 1,10, R.D. € 0,31 R.A. € 0,17.

QUESITO 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);*

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma (VT) al Foglio 9 p.lla 1089 subalterno 5 con i relativi diritti pro quota sui beni comuni non censibili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Fabrica di Roma (VT) al Foglio 9 p.lla 1088 e p.lla 1091, è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. -------- R.G. e n. ------- R.P., per la somma complessiva di € ---------- (capitale € ----------), a favore di ---------- ---------- ---------- con sede in -------- (----), P.I. ----------, e contro ---------- ---------- ---------- con sede in ---------- (----), per la quota di piena proprietà per l'intero, con:

  Annotazione per parziale erogazione del ---/---/----- iscritta al n. ------ R.G. e n. ----- R.P.

  Annotazione per parziale erogazione del ---/---/----- iscritta al n. ------ R.G. e n. ----- R.P.

  Annotazione per parziale erogazione del ---/---/----- iscritta al n. ------- R.G. e n. ----- R.P.

  Annotazione per parziale erogazione del ---/---/----- iscritta al n. ------- R.G. e n. ----- R.P.

  Annotazione per riduzione di somma del ---/---/----- iscritta al n. ------- R.G. e n. ----- R.P.

  Annotazione per erogazione a saldo del ---/---/----- iscritta al n. ------- R.G. e n. ------ R.P.

  Annotazione per restrizione di beni del ---/---/----- iscritta al n. ------- R.G. e n. ------ R.P.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Annotazione per frazionamento in quota del ---/---/----- iscritta al n. ------- R.G. e n. ------- R.P. su immobile Foglio 9 p.lla 1089 subalterno 5 quota n. - per la somma complessiva di € ---------- (capitale € ----------);

- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/----- trascritto al n. ------- R.G. e n. ------- R.P., a favore di ---------- ---------- con sede in -------- (----), P.I. ----------, e contro ---------- ------ nato a -------- (----) il ---/---/----- e ---------- ------- nata a -------- (----) il ---/---/-----, per diritti pari a ½ ciascuno dell'intero in comunione legale dei beni;
- ipoteca in rinnovazione in data ---/---/----- iscritta al n. -------- R.G. e n. ------ R.P., per la somma complessiva di € ---------- (capitale € ----------), a favore di ---------- --------- ---------- con sede in ---------- (----), P.I. ----------, e contro ---------- ---- ---------- con sede in ---------- (-----), per la quota di piena proprietà per l'intero, ---------- ------- nato a -------- (----) il ---/---/----- e --------- ------- nata a -------- (----) il ---/---/-----, per diritti pari a ½ ciascuno dell'intero in comunione legale dei beni;

QUESITO 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 ed esatta identificazione immobiliare risulta acquisito e depositato in atti l'estratto di mappa censuaria (Foglio 9, Comune di Fabrica di Roma), è stato inoltre acquisita la relativa planimetria catastale allegata al presente elaborato.

QUESITO 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 esecutati, con particolare riferimento alla data di acquisizione del bene, sono risultati coniugati in regime di comunione legale dei beni, come emerge dal certificato anagrafico acquisito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed allegato al presente elaborato. L'immobile pignorato, quindi, risulta appartenere ai debitori rispettivamente in diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

QUESITO 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.);*

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo civile individuabile nei registri del **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma (VT) al Foglio 9 p.lla 1089, subalterno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, Superficie catastale totale mq 129, escluse aree scoperte mq 129, Rendita € 526,79**, mentre le aree annesse pro quota costituenti beni comuni non censibili sono **distinte nel Catasto Terreni del Comune di Fabrica di Roma (VT) Loc. Peraccio, Foglio 9 p.lla 1088, Ente Urbano, are 19,04, senza reddito e p.lla 1091, Ente Urbano, are 3,49, senza reddito**.

La proprietà confina a Nord con la proprietà --------, ad Est con la proprietà ---------- e la proprietà condominiale, a Sud con la proprietà ---------- e la proprietà condominiale, a Ovest con la strada pubblica e la proprietà condominiale.

L'immobile è situato in località Peraccio, o Romagnolo, nella periferia Nord del Comune di Fabrica di Roma (VT) in zona residenziale di espansione urbana a breve distanza dal centro urbano storico. Il contesto di ubicazione risulta dotato di urbanizzazioni primarie e posto a breve distanza dai servizi pubblici e privati locali.

L'immobile è costituito da una porzione indipendente da cielo a terra, di un villino plurifamiliare a schiera, inserito in un comprensorio a destinazione abitativa inserito in un comprensorio residenziale di recente formazione e ancora in fase di completamento. Il fabbricato, prospettante sulla strada pubblica, è eretto con criteri costruttivi comuni e tuttora praticati, realizzato con struttura ordinaria mista in muratura portante di laterizio e cemento armato poggiante su cordoli di fondazione in calcestruzzo armato e solai intermedi in latero-cemento.

L'intero edificio è verticalmente articolato su un piano fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato destinato ad uso di rimessa ed accessori; è composto complessivamente da dodici abitazioni pressoché delle medesime dimensioni e caratteristiche interne ma, dotate di aree esclusive esterne di dimensioni differenziate, tutte con accesso pedonale e carrabile dall'esterno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La finitura esterna è realizzata con intonaco civile, tinteggiato su tutti i fronti esterni con pittura plastica al quarzo. La copertura è a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato la prima porzione dal lato Sud, con accesso diretto dalla strada pubblica. Il cespite, articolato, come detto, su due livelli di cui uno seminterrato, è dotato di un'ampia area esterna di pertinenza esclusiva posta parte al livello del piano seminterrato sul lato Est, lato strada interna di pertinenza condominiale, e parte al livello del piano terreno sul lato Ovest dell'abitazione. L'area, nella porzione antistante al piano terra verso la strada pubblica, è adibita completamente a giardino con alberature di medio fusto, mentre la porzione retrostante verso Est, corrispondente al piano seminterrato, è completamente lastricata con piastrelle di gres ceramico. Si estende per una Superficie Complessiva di mq 270 circa, al netto dell'area di sedime della porzione di fabbricato, e risulta completamente recinta con muri di pietrame a vista, sormontati da recinzione in rete metallica.

L'immobile, attraverso cancellata pedonale e carrabile in ferro verniciato, è direttamente accessibile dalla strada pubblica e dalle aree stradali comuni individuate quali beni comuni non censibili di pertinenza dell'intero complesso immobiliare; beni comuni non censibili comunque ricompresi nel pignoramento immobiliare (Foglio 9 p.lla 1088 e p.lla 1091).

Al piano terra l'abitazione è composta da un vano soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno e un portico esterno di ingresso. La superficie utile netta complessiva è pari a mq 76,80 circa, mentre la **Superficie Lorda Complessiva**, comprensiva cioè delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 88,00 circa**, **oltre a mq 11,60 circa di superficie esterna del portico**;

Al primo seminterrato, accessibile sia direttamente dalla corte esterna, sia internamente dal piano terra percorrendo la scala posta sul lato Sud del soggiorno, l'unità immobiliare è composta da un ampio vano allo stato semi-rustico ad uso di rimessa con ripostiglio sottoscala, per una superficie utile netta assentita di mq 89,50 circa ed una **Superficie Lorda Complessiva pari a mq. 99,60 circa**.

L'altezza netta dei vani di abitazione al piano terra è pari a m 2,70, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio, parimenti l'altezza media al piano seminterrato è pari a m 2,80 al rustico.

Lo stato di manutenzione appare nel complesso normale, pur trattandosi di una abitazione con finiture da completare, quantomeno al piano seminterrato, e evidentemente non sottoposta negli anni ad opere di ordinaria manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le principali finiture interne riscontrate, sono di seguito descritte:

- infissi esterni in alluminio verniciato
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata in tutti vani al piano terra
- pavimenti con piastrelle di gres ceramico nel portico esterno
- pavimentazione al rustico al paino seminterrato
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20x20 nei bagni e nella cucina
- finitura delle pareti interne con intonaco civile tinteggiato con pittura semilavabile al piano terra
- finitura delle pareti interne con intonaco civile non tinteggiato al piano seminterrato
- rivestimento delle scale interne con lastre in segato di marmo
- bagni completi di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, lavello e doccia o vasca
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia completo di elementi riscaldanti in alluminio verniciati, alimentato a Gpl, sia con utenza e gestione condominiale, sia con bombole a gestione diretta; la relativa utenza condominiale Il bene pignorato risulta occupato dai figli minori del debitore esecutato unitamente alla loro madre per le esigenze abitative primarie proprie del nucleo familiare, pertanto, non si è proceduto ad indicare il valore locativo del bene pignorato., tuttavia, risulta attualmente disattivata.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità degli ingressi esterni dell'immobile al piano stradale. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

QUESITO 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;*

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 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;*

La descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. Tuttavia la stessa planimetria catastale non risulta corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, essendo state riscontrate alcune modeste difformità di distribuzione interna.

In particolare, al piano terra risulta rimosso, o non realizzato, il tratto di tramezzatura divisoria di delimitazione dello spazio indicato nella planimetria quale cucina e il contiguo vano soggiorno.

Il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO 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;*

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 11

precisi *anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

L'immobile staggito costituisce un'unità immobiliare residenziale autonoma facente parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato e costituito originariamente da n. 12 distinte unità immobiliari perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, a seguito della Variazione catastale del ---/---/-----, prat. n. ----------, in atti dal ---/---/----- (n. ----------) introdotta per il classamento di bene in corso di costruzione, veniva censito in catasto per costituzione di unità immobiliare urbana, già in origine quale unità autonoma.

Con l'Atto di compravendita autenticato dal Notaio ---------- ---------- in ---------- (-----) del ---/---/-----, rep. n. ----------, registrato a ---------- (-----) il ---/---/----- al n. ----------, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. -------- R.G. e n. ------ R.P., il debitore esecutato diveniva proprietario esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al **Foglio 9, p.lla 1089**, **sub 5,** che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall'intero fabbricato costituiscono, pertanto, porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

QUESITO 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;*

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché non sono state riscontrate difformità o mancanze tali da rendere non idonea la planimetria del bene, riscontrandone altresì la sostanziale validità.

QUESITO 13

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile pignorato è costituito da una unità abitativa con accessori e pertinenze esterne facente parte di un fabbricato residenziale a schiera ubicato in zona residenziale semicentrale. L'area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabrica di Roma (VT) definitivamente approvato con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 256 del 17/05/2016, in Zona "B" - Sottozona "B1" – Completamento, comprendente le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale, in cui sono possibili interventi edilizi di completamento e ristrutturazione funzionale dei tessuti urbani esistenti. Tale contesto è interessato da aree a prevalente destinazione residenziale già classificate "C1" dal P.D.F., occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva è inferiore per cubatura alla capacità insediativa o ancora da lotti liberi interclusi nei quali sono consentiti interventi di completamento. Per le aree in cui la volumetria consentita è stata già completata ovvero superata sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume, o di sostituzione edilizia entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. È altresì consentita l'edificazione per le aree parzialmente utilizzate ed i lotti liberi interclusi. In tale ambito è ammessa la costruzione di case uni o plurifamiliari isolate o associate, a schiera o in linea con indice fondiario di 1,00 mc/mq.

Le porzioni di area comune destinate a strade incluse nel pignoramento, sono altresì individuate nel medesimo strumento urbanistico in Zona "C" – Sottozona "C5" – Verde Privato, comprendente aree destinate ai nuovi insediamenti di espansione dell'aggregato urbano per la realizzazione di abitazioni, oppure aree già destinate ad edilizia abitativa in cui, data la vicinanza con il centro urbano, è stato aumentato l'indice di fabbricabilità. È consentita la costruzione di case mono o bifamiliari, con tetto a falde, con indice fondiario di 0,50 mc/mq.

QUESITO 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un Villino residenziale a schiera costituito da n. 12 unità abitative sito in Loc. Peraccio, o Loc. "Romagnolo", la cui costruzione è stata autorizzata dal Comune di Fabrica di Roma (VT) con **Permesso di Costruire n. --------- rilasciato in data** ---/---/-----.

La costruzione iniziata in data ---/---/-----, veniva dichiarata completata, relativamente al bene immobiliare staggito, in data ---/---/-----. Al termine delle opere di costruzione, inoltre, risulta presentata istanza per il rilascio della relativa agibilità con nota del ---/---/-----, prot. n. -------; sebbene, comunque, la medesima istanza non risulti effettivamente mai processata.

La planimetria catastale associata all'immobile pignorato, per quanto precedentemente affermato, non risulta corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, avendo al riguardo riscontrato esclusivamente una modesta difformità di distribuzione interna al piano terra dell'abitazione, consistente nell'assenza del tratto di tramezzatura divisoria compresa tra lo spazio indicato nella planimetria quale cucina e il contiguo vano soggiorno.

Tuttavia, dal confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e l'esame degli elaborati tecnici riferibili alla autorizzazione edilizia rilasciata, emergono ulteriori difformità riferibili alla diversa conformazione interna di modeste porzioni di tramezzatura divisoria, in ordine all'esatto posizionamento della porta di accesso al disimpegno, della porta di accesso del bagno posto verso Est e alla parziale diversa conformazione di un tratto della tramezzatura compresa tra il soggiorno, la scala e la contigua camera al piano terra, nonché al piano seminterrato, ai pilastri trasformati in setti murari e al posizionamento verso Est dei primi quattro gradini della scala con relativa parziale modifica della tramezzatura divisoria.

Al piano seminterrato, oltretutto, la superficie utile complessiva risulta maggiore di quella effettivamente assentita, avendone presumibilmente inglobato l'area destinata ad intercapedine, a seguito della traslazione del relativo muro perimetrale sul lato Ovest, di cm 170 circa verso l'esterno.

Per tale ultima difformità, riferibile alla muratura perimetrale sul margine Ovest del locale rimessa al piano seminterrato, allo stato non realizzata o del tutto rimossa, dovrà necessariamente prevedersene il ripristino, in assenza di disponibilità volumetrica per la sanabilità dell'abuso perpetrato.

I costi di ripristino edilizio per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile relativamente a tale difformità**,** possono essere nella fattispecie precauzionalmente **valutabili in complessivi € 2.000,00** circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le ulteriori difformità interne riscontrate, allo stato possono essere necessariamente regolarizzate ricorrendo all'accertamento di conformità mediante presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R 06 giugno 2001 n. 380 ed artt. 5,6,7, D.P.R 07 settembre 2010 n. 160 e succ. mod., trattandosi peraltro di modifiche interne di lieve entità.

La presunta sanzione pecuniaria prevista dal legislatore per la mancata comunicazione è pari a € 1.000,00 cui vanno aggiunti i diritti amministrativi e gli oneri professionali necessari per la redazione completa della pratica, valutabili in complessivi € 1.000,00 circa.

I **costi della relativa procedura di regolarizzazione** urbanistico-edilizia delle modeste difformità riscontrate sull'immobile, pertanto, **sono valutabili complessivamente in € 2.000,00** circa.

A tale procedura vanno aggiunti i costi per la presentazione della necessaria Variazione catastale, che possono essere complessivamente preventivati in 1.000,00 circa, comprensivi degli oneri professionali e dei diritti amministrativi pari a € 50,00.

Pertanto, **i costi complessivi di regolarizzazione edilizia dell'immobile,** comprensivi delle **procedure di regolarizzazione amministrativa e della necessaria variazione catastale, sono, precauzionalmente valutati in complessivi € 5.000,00 circa**.

QUESITO 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 dell'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 indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 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;*

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico. Con certificazione allegata il Comune di Fabrica di Roma (VT) ha peraltro attestato la non sussistenza del gravame di uso civico.

Il diritto sul bene dei debitori pignorati è di piena proprietà in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

QUESITO 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;*

Il bene immobile pignorato è costituito, come precedentemente asserito, da una porzione indipendente di un villino plurifamiliare a schiera. Non è stata, pertanto, costituita una gestione condominiale e non sono state riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione, nonché spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate, come evidenziato nel Verbale di Accesso allegato.

Inoltre, non si rilevano eventuali procedimenti giudiziari in essere.

QUESITO 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare con accessori e pertinenze direttamente connessi, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un unico lotto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - Diritti di proprietà per l'intero in ragione di ½ ciascuno degli esecutati in regime di comunione legale dei beni su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Fabrica di Roma (VT), Via Peraccio s.n.c., piani S1-T, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma (VT) al Foglio 9 p.lla 1089, subalterno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, Superficie catastale totale mq 129, escluse aree scoperte mq 129, Rendita € 526,79.

- Diritti indivisi di piena proprietà per l'intero della rispettiva quota degli esecutati, in diritto di comunione legale dei beni, su beni comuni non censibili siti nel Comune di Fabrica di Roma (VT) Via Peraccio, censiti nel Catasto Terreni al Foglio 9 p.lla 1088, Ente Urbano, are 19,04, senza reddito e p.lla 1091, Ente Urbano, are 3,49, senza reddito.

QUESITO 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;*

Il cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva è pignorato per la piena proprietà dell'intero, in ragione della rispettiva quota di proprietà pari a ½ dell'intero spettante ai debitori esecutati in regime di comunione legale dei beni.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione del bene, non essendo peraltro divisibile in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta occupata esclusivamente dai debitori esecutati. Non è emersa, quindi, l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO 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 risulta occupato esclusivamente dai debitori esecutati per le esigenze abitative primarie proprie del nucleo familiare, pertanto, non si è proceduto ad indicare il valore locativo del bene pignorato.

QUESITO 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);*

Il bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 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;*

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. La porzione di area su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

QUESITO 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;*

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

similari e rinvenuti presso alcune Agenzie Immobiliari di zona. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate ed altre banche dati.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile **valore medio unitario di mercato** in **1.000 €/mq**.

La superficie lorda complessiva dell'immobile, con gli opportuni ragguagli in relazione alle condizioni di utilizzo e di piano, è desumibile dalla tabella sottostante:

Abitazione al piano terra:	mq 88,00 x 1,00 = mq 88,00
Vani accessori al piano S1:	mq 99,60 x 0,40 = mq 39,84
Portici, loggiati e terrazzi:	mq 11,60 x 0,30 = mq 3,48
Area esterna:	mq 270,00 x 0,05 = mq 13,50
Superficie complessiva:	**Mq 144,82**

La **Superficie Lorda** complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, **è computata in complessivi mq 144,82** circa.

L'immobile non è dotato di accessori esterni, o pertinenze indirette, ad eccezione del portico e delle aree pertinenziali direttamente accessibili dall'interno dell'abitazione, comunque computati nella superficie lorda determinata.

Il valore venale complessivo al comune commercio del LOTTO UNICO risulta pertanto pari a:

VALORE VENALE COMPLESSIVO : mq 144,82 x 1.000 €/mq	€	144.820,00

Il valore determinato deve essere decurtato dei costi complessivi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, computati complessivamente in € 5.000,00; pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta, con gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima, pari a:

VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 144.820,00 - € 5.000,00	€	139.820,00

PREZZO BASE D'ASTA :	€	**139.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 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 www.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;*

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti residenziali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile, in discreto o normale stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Immobiliare Funari – Sede di Fabrica di Roma (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili abitabili in zone residenziali, valori medi di mercato pari a 700,00-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.250,00 €/mq, nonché presso l'Agenzia Futura Immobiliare – Sede di Fabrica di Roma (VT), i cui valori sono risultati pari a 650,00-1.000,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per abitazioni in ville e villini in normale stato conservativo, riferiti alla zona periferica-espansione, oscillanti tra 1.000-1.400 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Fabrica di Roma, fornisce per il Primo Semestre 2024, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Abitazioni in buono stato abitabili, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 500-700 €/mq.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespite, in stato di discreta o normale manutenzione.

QUESITO 26

indichi *quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

L'unità oggetto di pignoramento costituisce una discreta proposta immobiliare soprattutto in virtù della tipologia abitativa e del contesto di ubicazione residenziale. L'immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova quindi una discreta destinazione di mercato, probabilmente per una famiglia di medie dimensioni, in cerca di una residenza indipendente, comunque in vicinanza ai servizi pubblici locali.

Il mercato immobiliare attualmente, tuttavia, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo-medio taglio, ancorché disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa.

QUESITO 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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto in locazione, ma occupato esclusivamente dai debitori esecutati.

.

****

La presente relazione si compone di n. 23 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

****

ALLEGATI:

- visure con dati catastali aggiornati
- planimetria catastale dell'immobile
- mappe catastali
- copia permesso di costruire-estratto
- copia richiesta di agibilità
- visura ipocatastale aggiornata
- copia atto di provenienza
- copia atto di provenienza ultraventennale
- verbali di sopralluogo
- certificati anagrafici
- certificazione usi civici
- documentazione fotografica

Viterbo, 10/02/2025

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009