

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 200/2023

Promossa da:

PRISMA SPV S.R.L. mandataria doValue S.p.a.

Nei confronti di:

GIUDICE:

DOTT. FEDERICO BONATO

CUSTODE:

DOTT.SSA CLAUDIA DOTTARELLI

ESPERTO STIMATORE

ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n.200/2023, promossa da do Value S.p.a. quale mandataria di PRISMA S.P.V. S.r.l., nei confronti [REDACTED]

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta effettuava il sopralluogo in data 28 maggio 2024, con accesso forzoso, dando inizio alle operazioni peritali; in tale data provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico del bene staggito, seguito nei giorni successivi da ricerche presso gli Uffici dell'archivio Notarile di Viterbo e presso gli Uffici Tecnico ed Anagrafico del Comune di Blera, al fine di acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti e adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

(allegato1- verbale delle operazioni peritali congiunte)

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art 567 c.p.c. nel fascicolo d' ufficio;

È stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente nella Certificazione Notarile con allegato estratto di mappa, redatta dal notaio dott. Niccolò Tiecco. Si rileva, nel pignoramento e nell' istanza di vendita, una differenza nei dati catastali relativamente alla classe e alla rendita del bene, dovuta alla variazione riportata nella risposta al quesito n.3.

(cfr. visure catastali allegato. 2 e ispezioni ipotecarie - allegato 4).

QUESITO N. 2

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate, dalle quali si evince che l'immobile pignorato, intestato al sig. ***** in piena proprietà, è distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati come segue:

Catasto fabbricati

- al Foglio 8 del Comune di Blera, p.lla 218, sub.04, p. 2, cat. A/4, cl. 2 vani 4,5 rendita € 230,08, via Roma n.117;

I dati indicati dal creditore procedente nella trascrizione del pignoramento si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

(vedi visure catastali storiche aggiornate, planimetrie catastali ... allegato 2).

QUESITO N. 3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Si è presa visione dei certificati ipotecari presenti in atti ed è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare e presso l'Archivio Notarile di Viterbo, dalla quale sono emersi i seguenti risultati, relativamente al bene oggetto di pignoramento:

Immobile individuato al foglio n.8 part. 218 sub.04:

- è pervenuto al debitore esecutato, *****, CF *****, per acquisto da ***** (per 1/1 della proprietà), con atto di compravendita in data *****, rogato dal Notaio Dott. Giorgio Imparato, *****, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 luglio 2008 al n. 9765 di formalità.
- *****, come sopra identificato, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita in data *****, rogato dal Notaio *****, Repertorio *****, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ***** al n. ***** di formalità.

(vedi allegato 3- atti di provenienza)

Frazionamenti e variazioni catastali

L'immobile individuato al **foglio n.8 part. 218 sub.04** risulta costituito con l'impianto meccanografico del 30/06/1987.

È successivamente stato oggetto di:

- variazione catastale per modifica identificativo del 22/10/2004 Pratica n. VT0141569 in atti dal 22/10/2004 – Allineamento mappe (n.35137.4/2004): **il bene era antecedentemente identificato al NCEU al Foglio MU p.lla 218 sub. 4;**

- variazione del 11/07/2008 Pratica n. VT0107710 in atti dal 11/07/2008 – Diversa distribuzione e miglior rappresentazione grafica (n.7813.1/2008);
- variazione nel classamento del 27/03/2009 Pratica n. VT0041842 in atti dal 27/03/2009 - variazione di classamento (n. 4315.1/2009) - Notifica effettuata con protocollo n. VT0098796 del 23/06/2009.

Questa ultima variazione ha prodotto la differenza tra la classe (da 2° a 3°) e la rendita catastale riportata nell'istanza di vendita e nel pignoramento (€ 197,54) e quella che risulta dalla visura catastale e dalla certificazione notarile (€ 230,08).

QUESITO N. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Il bene pignorato, individuato al Comune di Blera nel foglio 8 p.lla 218 sub. 04, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio esplicitate nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente:

1. ISCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 2624 Registro Generale 13639. Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 54321/21103 del 25/07/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 30/03/2012 - Registro Particolare 3220 Registro Generale 4186. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 260 del 19/03/2012. - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. TRASCRIZIONE del 09/11/2023 - Registro Particolare 13883 Registro Generale 17253. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2238 del 28/09/2023. - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(vedi allegato 4- ispezioni ipotecarie e nota di trascrizione del verbale di pignoramento di cui al punto 2)

QUESITO N. 5

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

L'estratto di mappa è stato acquisito dal creditore procedente ed è agli atti, allegato alla certificazione notarile. Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito trattandosi di un fabbricato.

QUESITO N. 6

consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Secondo i dati acquisiti presso l'ufficio Anagrafe e l'ufficio Stato Civile di Blera:

- ***** , di stato civile ***** , nato a ***** , risulta residente in ***** (VT) ***** nella famiglia anagrafica così composta:
- ***** nata a ***** il giorno ***** (*****);
- ***** , nato a ***** , (C.F. *****);

(allegato 5 – certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia).

QUESITO N. 7

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Il bene pignorato è ubicato in ***** , all'interno del centro storico di Blera, comune in provincia di Viterbo e distante dal capoluogo circa 26,00 KM.

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati sicuramente ante 31 ottobre 1942.

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento posto al piano secondo di un palazzetto suddiviso in diverse unità, collegate da una scala condominiale interna, in parte recentemente rivestita in gres; il fabbricato presenta una facciata in pietra locale (tufo) a faccia vista e copertura a falde con manto in tegole laterizie.

Il bene staggito è suddiviso in quattro vani, oltre ad un servizio igienico, realizzato in parte all'interno di una superfetazione costituita da un terrazzo, parzialmente chiuso per ampliare il w.c.; questo terrazzo affaccia su un giardino interno di altro proprietario (f. 8 p.la 217). Nel complesso l'appartamento ha una superficie calpestabile pari a circa 60,00 mq..

Durante il sopralluogo è stato verificato lo stato di manutenzione, che risulta scadente: più precisamente all'interno dell'appartamento sono stati iniziati lavori di ristrutturazione non terminati ed ancora in una fase iniziale. I solai di calpestio, mancando la pavimentazione, mettono in evidenza i travetti in ferro, i soffitti ed i controsoffitti in legno sono sfondati in più punti, una parete divisoria realizzata in cartongesso non è stata mai ultimata. Gli infissi interni sono smontati, quelli esterni, in legno dotati di persiane, sono fatiscenti ma ancora in opera. Nel vano antistante il servizio igienico e in altri punti dell'appartamento sono state rilevate cospicue infiltrazioni di acque meteoriche, con muffe presenti lungo le pareti perimetrali. Gli impianti sono stati rimossi.

Il bene in oggetto confina con l'unità immobiliare distinta al foglio 8 p.lla 218 sub. 3 (proprietari Tolomei Daniela e Tolomei Franco per ½ ciascuno), con via Roma e con la p.lla 217 del foglio 8.

(allegato 6- documentazione fotografica)

QUESITO N. 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, ad eccezione dei dati per ciò che attiene la classe e la rendita catastale, variati d'ufficio successivamente all'acquisto e alla stipula del mutuo da parte del debitore, come già precedentemente riportato.

QUESITO N. 9

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei 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 (tompagnatura o altro) all'uopo;

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale agli atti, ed in generale tra quest'ultima e lo stato dei luoghi, anche se come già detto attualmente l'immobile risulta in ristrutturazione.

(allegato 7- confronto planimetria catastale e stato attuale dei luoghi.)

QUESITO N. 10

segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale del bene pignorato non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

QUESITO N. 11

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

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

QUESITO N. 12

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

L'aggiornamento della planimetria catastale dovrà essere effettuato qualora al termine della ristrutturazione si evidenziassero variazioni, previo rilascio di eventuale titolo abilitativo da parte del Comune.

QUESITO N. 13

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

L'immobile, a destinazione residenziale, ricade in zona A, centro storico.

QUESITO N. 14

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Blera, è stato possibile accertare che per l'immobile, edificato sicuramente ante 31 ottobre 1942, non sono stati presentati titoli abilitativi a nome del debitore né dei precedenti proprietari, come risultanti dagli atti acquisiti. Vista la natura degli interventi edilizi in corso di esecuzione, che comprendono tra l'altro la completa sostituzione degli impianti, si ritiene che sarebbe stato comunque necessario presentare una C.I.L.A. per manutenzione straordinaria.

Si stima quindi che per la legittimazione delle difformità riscontrate sia possibile la presentazione di una C.I.L.A o S.C.I.A. (qualora si rendessero necessari anche interventi strutturali) in sanatoria per intervento in corso di esecuzione, ipotizzando un costo, in via precauzionale, pari ad € 2.500,00 comprensivo di sanzioni, diritti, elaborati grafici.

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito il certificato di agibilità.

QUESITO N. 15

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO N. 16

verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Secondo le ricerche condotte presso il Comune di Blera e il certificato prodotto dallo stesso Ente i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

La sottoscritta ha anche richiesto la stessa certificazione all'Università Agraria di Blera ma la domanda, inoltrata in data 15/10/2024 e più volte sollecitata, è rimasta inevasa.

IL certificato verrà depositato agli atti dall'esperto ad avvenuto rilascio.

(allegato 8- certificato usi civici Comune di Blera e copia della richiesta inoltrata all'Università Agraria.)

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

In base alle informazioni reperite durante il sopralluogo non sembrerebbe che il condominio sia costituito né che ci siano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Si ritiene opportuno vendere il bene pignorato in un unico lotto.

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 bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero.

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 quesito non interessa l'immobile in esame.

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 quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESITO N. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici, né oneri di natura condominiale.

QUESITI N. 24 e N. 25

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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; indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da

stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne

e perimetrali;

- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Blera e verificando i prezzi di immobili all'asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al II semestre 2023) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al II semestre 2023).

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE – 2 semestre 2023

Provincia: VITERBO

Comune: BLERA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2,6	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	750	1050	L	3,9	5,4	N
Eox	NORMALE	350	450	L	2,8	4	N

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO – 2 semestre 2023

Comuni: Blera* - Barbarano Romano * - Villa S. Giovanni Tuscia - Vejano - Monteromano

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	600-700	175-300	250	225	300	diminuzione
Abitazioni in buono stato abitabili	300-400	75-150	150	200	250	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	150-250					stazionario
Box singoli	100-500					stazionario
Uffici		200				stazionario
Negozi		300				stazionario
Locali per attività ind./artigianali						stazionario

Indagine di mercato

€ 20.000 ↓ € 22.000 (-10%)

Quadrilocale in vendita

Blera, Via roma

4 locali 76 Mq 1 bagno

RIBASSO

**Da 22.000 €
A 20.000 €**

Caratteristiche

RIF: 60796383

Piano: 2 di 2 (piano alto)

Camere da letto: 2

Arredamento: Assente

Condizionamento: Assente

Ascensore: No

Costi

Prezzo: € 20.000

Rata mutuo: € 96 / mese

PROPRONI IL TUO PREZZO **CALCOLA MUTUO**

Immobile proposto da Agenzia Tecnocasa:

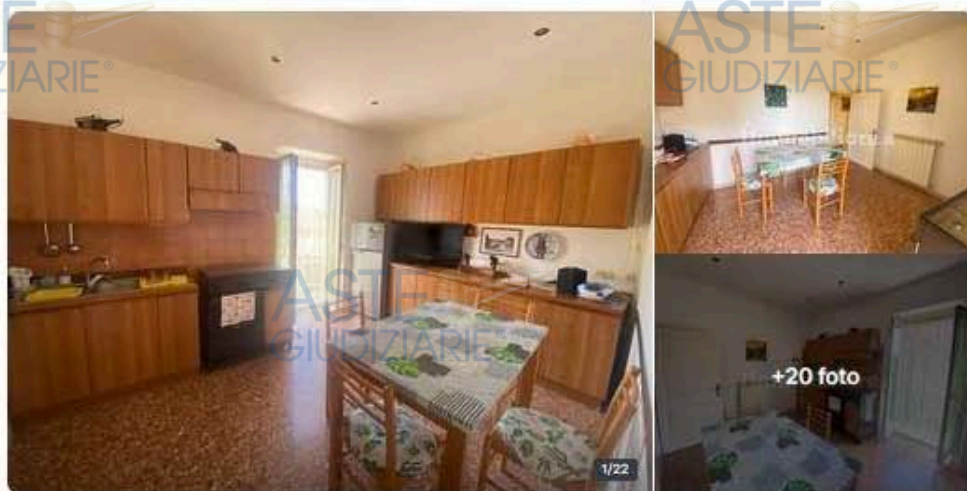
Affiliato:
Immobiliare Vetralla Srl

Via Roma, 11 01019 Vetralla (VT)

vther@tecnocasa.it

+393512271273

Facebook



Trilocale via Claudia 21, Centro, Blera
Blera • Via Claudia

3 locali
Piano 3

85 m²
No Ascensore

1 bagno
Balcone

€ 53.000

+20 foto

Nota: Inserisci una nota, la vedrai solo tu. [AGGIUNGI](#)

Mutui Confronta e richiedi il mutuo. Calcola la tua rata in 3 minuti. [CALCOLA](#) [PRE-APPROVA MUTUO](#)

papermest -350€ su luce e gas. Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane! [CHATTA SUBITO](#)

Annuncio aggiornato il 26/11/2024

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con l'immobile da stimare. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita nel settore residenziale a Blera per abitazioni civili da ristrutturare variano tra € 150-€ 350/mq., mentre quelle ristrutturate possono arrivare ad un prezzo massimo di € 850,00-€ 900,00/mq. Vista la tipologia, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'abitazione, considerata la ristrutturazione in corso, si ritiene di poter indicare un prezzo massimo di € 350,00/mq., che è il valore preso in considerazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. [m²]	Coeff.	Sup. raggugliata [m²]
superficie principale appartamento	82,00	100%	82,00
terrazzo	1,65	30%	0,50
TOTALE			82,50 MQ.

82,50 mq. x € 350,00/mq. = € 28.875,00

Si ritiene che l'abitazione in oggetto abbia un valore di mercato complessivamente pari a € 28.875,00:

A tale cifra viene detratto l'importo stimato pari ad € 2.500,00 per la sanatoria delle difformità interne.

Prezzo a base d'asta € 26.375,00 (euro ventiseimilatrecentosettantacinque/00).

QUESITO N. 26

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

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando che dalla ricerca di mercato effettuata risultano immobili simili in vendita nella stessa zona, si ritiene che l'immobile goda di una discreta commerciabilità.

QUESITO N. 27

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESITO N. 28

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 29

Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 30

Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All' interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall' esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 31

intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

la sottoscritta interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

QUESITO N. 32

Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 33

alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche

questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (allegato 6).

QUESITO N. 34

Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (*allegato 9*).

QUESITO N. 35 -Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo congiunto.
- 2) Visura catastale storica aggiornata e planimetria catastale.
- 3) Titoli di provenienza.
- 4) Ispezioni ipotecarie e nota di trascrizione.
- 5) Certificati di residenza, stato di famiglia e stato civile.
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Confronto planimetrico.
- 8) Certificazione usi civici Comune di Blera e copia della richiesta all'Università Agraria.
- 9) Quadro sinottico.

L'esperto estimatore
arch. Silvia Laurenti



Viterbo, 28 novembre 2024