

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 197/2016

Promossa da: UNICREDIT S.P.A.
Nei confronti di: *****
G.E.: DOTT. ANTONINO GERACI
CUSTODE : DOTT. SSA M. GIACINTA AMODIO
L'ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. RISPOSTE AI QUESITI	4-20
4. ALLEGATI da 1 a 10.....	21-46
5. QUADRO SINOTTICO.....	47

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, nata a Viterbo il 14/06/1967, 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.197/2016, promossa da Unicredit spa nei confronti di *****.
*****.

Il giorno 6 novembre 2018 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai quesiti assegnati.

2. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta riusciva ad accedere all'immobile oggetto della procedura il giorno 23 gennaio 2019, congiuntamente con il debitore esecutato, per dare inizio alle operazioni peritali; in tale data provvedeva ad effettuare un rilevo metrico e fotografico.

Il verbale di accesso ai luoghi è rimesso in allegato (allegato 1).

La sottoscritta si è inoltre recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'archivio notarile di Viterbo e presso gli Uffici tecnico ed anagrafico del comune di Fabrica di Roma e di Carbognano (dove il debitore ha contratto matrimonio) acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

3. 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;

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, che consiste nel certificato notarile redatto dal notaio Daria Zappone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; la documentazione è risultata completa. Non sono stati rinvenuti gli estratti di mappa, acquisiti dalla sottoscritta.

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 la visura catastale aggiornata dell'immobile pignorato, i cui risultati sono appresso schematizzati:

Piena proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato relativamente a:

- unità immobiliare (abitazione) sita in comune di Fabrica di Roma (Viterbo), via della Vittoria n°24, distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 12 p.la 132 sub.2 cat. A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita Euro 116,20.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e differiscono solamente per il piano dell' abitazione, che nel pignoramento è indicato come primo. La sottoscritta, verificando che il piano effettivamente è il secondo, come correttamente indicato dal tecnico che ha redatto la planimetria catastale, ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate, catasto fabbricati, ed ha provveduto a correggere l' errore commesso dall'ufficio in sede di

registrazione. I dati si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione del bene in oggetto.

(vedi visure 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, dalla quale è emerso che:

1. il sig. ***** ha acquistato l'unità immobiliare oggetto del pignoramento da ******, nato a ***** il ***** e ****, nata a ***** il ****, con atto notaio L. Annibaldi del 19/01/2006 rep. 61046/33195 trascritto a Viterbo il 25/01/2006 al n.963 di formalità. Nell'atto il sig. ***** dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, condizione verificata dalla sottoscritta tramite l'acquisizione dell'estratto di matrimonio.
2. Il sig.ri ***** e ***** come sopra identificati avevano acquisito la piena proprietà dell' immobile sopra citato per atto notaio L. Annibaldi del 12 maggio 1998 rep. 295948, trascritto a Viterbo in data 29/05/1998 al n. 4156 di formalità, da *****, nato a Roma il ***** e ****, nata a Roma il *****.
3. A ******, come sopra identificato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, l' unità immobiliare in oggetto era pervenuta per acquisto da ******, nato a ***** il *****, titolare dell'intera proprietà

quale bene personale, per atto notaio G. Togandi di Orte del 10/12/1990 rep. 46785/21246, trascritto a Viterbo il 12/12/1990 al n. 12056 di formalità. (*primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento*). (vedi allegato 3- titoli di provenienza)

Si riportano a seguire le variazioni catastali più significative effettuate nel periodo esaminato:

- variazione toponomastica e rettifica del piano , istanza di parte prot. 8520/2019 del 12/02/2019 protocollo n. VT0008540 in atti dal 12/02/2019.
- variazione catastale per ampliamento n. 10052.1/1991 del 19/09/1991 in atti dal 08/02/1999.
- Le altre variazioni catastali sono variazioni d' ufficio (variazioni del quadro tariffario) o attestanti i passaggi di proprietà che si sono succeduti dal 30/06/1987, data dell'impianto meccanografico.

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 risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 25/01/2006 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1304 Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 61047/33196 del 19/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE del 21/10/2006 - Registro Particolare 3208 Registro Generale 20314 Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 62710/34505 del 18/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 13/07/2016 - Registro Particolare 7436 Registro Generale 9881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1011 del 10/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 4- ispezione ipotecaria).

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 dalla sottoscritta (allegato 5); il certificato di destinazione urbanistica non è necessario per il bene oggetto della procedura.

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);

Dall'ufficio Anagrafe del Comune Fabrica di Roma è stato acquisito il certificato cumulativo di stato di famiglia, residenza, stato civile (allegato 6) dai quali risulta che il debitore esecutato è residente in Fabrica di Roma, via della Vittoria n° 24 ed è coniugato con *****. Presso il Comune di Carbognano è stato richiesta una copia dell'atto di matrimonio con annotazioni, dal quale risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni con *****; che con provvedimento del Tribunale di Viterbo n° 183/2008 in data 05.03.2008 è stata omologata la separazione consensuale tra i due coniugi, i quali in data 20 maggio 2014 hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere lo scioglimento del matrimonio. (allegato 7).

QUESITO N. 7

descrivendo, 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.);

Viene descritto a seguire l'unità immobiliare pignorata. Trattasi di un appartamento ubicato nel centro storico di Fabrica di Roma in via della Vittoria n° 24. Si accede all'immobile tramite un cortile interno, nel quale è ubicata la scala di accesso condominiale che conduce ai vari appartamenti che compongono l'immobile. Quest'ultimo nel complesso si presenta in cattivo stato di conservazione, con la scala , il cortile e la facciata interna fortemente degradate. Migliore la situazione della facciata su via della Vittoria, dove affaccia il balcone dell'appartamento. L'unità immobiliare in oggetto è situata al secondo ed ultimo piano e vi si accede tramite un portone in legno; è composta da un vano ad uso ingresso, oltre al quale, a seguire si trova una cucina/soggiorno, due stanze (la maggiore utilizzata come camera da letto) ed il bagno, preceduti da un corridoio distributivo, per una superficie calpestabile complessiva di circa 47,00 mq. Nel soggiorno è presente un camino. Le pareti sono tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura. Le porte interne sono in legno di colore bianco, mentre gli infissi esterni in alluminio di colore bianco, muniti di persiane in alluminio di colore verde. I soffitti sono in legno, quelli del soggiorno con orditura in legno e pianellato di cotto. Dalla camera da letto si accede ad un balcone posto sulla facciata Sud, con superficie pari a 5,00 mq.. Nel soffitto del bagno si nota una botola in vetro, posta sopra la doccia; come dichiarato a verbale dal debitore permette l'ispezione del sottotetto, non praticabile. Nel complesso lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta buono. L'unità immobiliare confina con via della Vittoria, vano scale, f. 12 p.la 132 sub. 3 (prop. *****), salvo se altri. (allegato 8-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.

QUESITO N. 9

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespote 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 debitaria 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 cespote 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.(allegato 9- planimetria catastale)

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;

Gli identificativi catastali del bene pignorato non includono 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;

Nella planimetria catastale, rispetto al titolo abilitativo descritto nel successivo quesito 14 e rispetto allo stato dei luoghi, non è stato riportato un piccolo muretto basso che di fatto costituisce uno dei lati della cucina in muratura. Poiché l'altezza di tale tramezzo è inferiore a m. 1,50 non è necessario procedere all'aggiornamento catastale del bene pignorato e la planimetria si considera conforme allo stato dei luoghi.

QUESITO N. 13

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

L'appartamento ha destinazione d'uso residenziale.

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;

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma risulta che per l'immobile in oggetto al sig. ***** (precedente proprietario) è stata rilasciata la concessione edilizia n° 16/1991 per ristrutturazione interna, realizzazione di un balcone ed ampliamento di una finestra. La sottoscritta ha visionato gli elaborati grafici, si è confrontata con il tecnico comunale ed ha riscontrato che lo stato dei luoghi attuale è sostanzialmente conforme al titolo edilizio sopra citato; si ritiene che la cucina in muratura, potendosi

considerare un elemento rimovibile che non altera la suddivisione degli ambienti, non debba essere regolarizzata dal punto di vista edilizio.(allegato 10)

Non risulta agli atti 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;

Non sono state presentate dagli aventi causa istanze di condono.

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;

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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;

Durante il sopralluogo il debitore ha dichiarato che il condominio non è costituito e che non ci sono spese condominiali o spese fisse di gestione e manutenzione.

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;

E' possibile 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 occupato dal debitore esecutato che vi ha stabilito la propria residenza.

QUESITO 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie.

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 gli immobili 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;

Il centro storico di Fabrica di Roma, dove è ubicata l' unità immobiliare in oggetto, è vincolato ai sensi dell'art. 41 e 43 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Non si rilevano altri vincoli tra quelli menzionati nel quesito.

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 linda 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 Fabrica di Roma 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 I semestre 2018) e dalla Camera di Comercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al II semestre 2017).

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: FABRICA DI ROMA

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	700	1000	L	3,4	4,7	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell’unità immobiliare

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Comuni: Caprarola* - Fabrica di Roma - Carbognano - Corchiano

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	1000-1300	230-250	280-350	230-270	300-400	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	600-750	200-230	210-250	210-250	250-300	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	400 - 500					stazionario
Posti auto scoperti	100-150					stazionario
Posti auto coperti	250-300					stazionario
Box singoli	350-400					stazionario
Uffici	750-800					stazionario
Negozi	900-1000					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	200-300					stazionario

* I dati per Caprarola si attestano sui valori minimi

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-70			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		3 - 4		stazionario
Terreni ad uso: nocciolati		6 - 9		stazionario

*Terreno nudo

I dati emersi dalle ricerche sono risultati in linea tra loro e sono stati utilizzati come base per il confronto con l'immobile da stimare. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita nel settore residenziale in zona centro storico per abitazioni in buono stato/abitabili variano tra 700-900 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]
superficie principale	62,00	100%	62,00
balcone	5,00	25%	1,25
TOTALE			63,25

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a 63,25 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, può essere considerato pari ad

€ 850,00/mq.

Si ritiene pertanto che l' abitazione in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

850,00 €/mq. x 63,25 mq = € 53.762,50

Prezzo a base d' asta (in arrotondamento) **€ 53.800,00** (euro cinquantatremilaottocento,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, si ritiene che l'immobile goda di una modesta 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 bene pignorato non risulta locato.

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 inserite la 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 è provveduto 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

alleghi 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 i beni pignorati è rimessa in allegato (allegato 8).

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 11).

4. Allegati-QUESITO N. 35

- 1) Verbale di accesso ai luoghi.
- 2) Visure catastali storiche aggiornate.
- 3) Titoli di provenienza.
- 4) Ispezione ipotecaria.
- 5) Estratto di mappa
- 6) Certificato di residenza, stato di famiglia, stato civile.
- 7) Estratto di matrimonio con annotazioni.
- 8) Documentazione fotografica.
- 9) Planimetria catastale.
- 10) Concessione edilizia n. 16/1991
- 11) Quadro sinottico.

L'esperto estimatore
arch. Silvia Laurenti

