

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sez. esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Chiara SERAFINI

Es. Imm.: N° 79/14

Nei confronti di:
Promossa da:

Sig. 

UNICREDIT S.p.A.

Perito (C.T.U.): Ing. Maurizio FOCIANI

RELAZIONE PERITALE
Stima dei beni immobili

Premessa

Il Tribunale di Viterbo, sezione esecuzioni immobiliari su istanza di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A., con sede legale in Verona (Vr) Piazzetta Monte n. 1 iscritta ai n. 5252.20 cod. matricola e 10639.3 cod. meccanografico dell'Albo delle Banche previsto dall'art. 13 D.Lgs. 385/93 chiedeva che fosse eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti del Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residenti in [REDACTED] (Vt) Via [REDACTED] proprietari degli immobili oggetto di ipoteca.

Consistenza e ubicazione degli immobili descritti nel pignoramento

Proprietà piena per la quota di 1/1 sull'immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ronciglione (Vt) in Via Luigi Guastini n. 1 come sotto descritto:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
16	594	3	A/4	3	Abitazione popolare	5,5 vani	€. 355,06

Il Giudice Esecutore dott.ssa Chiara SERAFINI, nell'udienza del 29 gennaio 2015 conferiva al Dott. Andrea Cardoni l'incarico di Custode Giudiziario e al sottoscritto ing. Maurizio Fociani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Viterbo al n. 406 con studio in Viterbo Via Marconi 17, l'incarico di consulenza d'ufficio per l'esecuzione in epigrafe formulando i seguenti quesiti:

- Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato 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;
- Effetti visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 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;

- d) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- e) 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'art. 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;
- f) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o registro delle imprese, in 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);
- g) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavori, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento eccetera).
- h) 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, la storia catastale del compendio pignorato.
- i) 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;
- j) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, (da specificare 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;
- k) 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 pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
 - l) 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.
 - m) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.
 - n) Indichi la conformità o meno della ostruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 stata sanato o sia sanabile in base al 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.
 - o) Predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) e la depositi presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata;
 - p) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
 - q) 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, nonché 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.
 - r) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha una 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.

- s) 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 questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- t) 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 dei 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;
- u) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità 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.
- v) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 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; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche 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;
- w) 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;

- x) 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;
- y) Invi, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernete la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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 osservazione al suo elaborato;
- z) 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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità PCT. A tal fine 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 inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- aa) 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.
- bb) 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 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;
- cc) 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);
- dd) Provvedere 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;

ee) Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. copia della concessione e licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. certificazioni energetiche
- e. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

In data 28 maggio 2015 lo scrivente CTU ha richiesto al Giudice una proroga circa i termini di consegna della relazione di stima. I motivi adottati per giustificare la richiesta sono sati dettagliati nella istanza stessa (Allegato F) e riassumibili nei problemi riscontrati nel contattare l'Esecutato e nel reperire la documentazione tecnica presso gli uffici comunali di Ronciglione. Il CTU ha trasmesso la richiesta dei documenti in data 9 giugno 2015 via mail (Allegato C), ha successivamente telefonicamente sollecitato una trasmissione celere delle certificazioni. Alla data di sottoscrizione del presente documento, salvo frammentarie informazioni telefoniche, ancora nessun riscontro è stato possibile ricevere dagli uffici sopra menzionati. Il CTU inviava in data 22 giugno 2015 per mezzo Raccomandata A.R. comunicazione di avvio delle operazioni peritali (Allegato I). L'Esecutato non ritirava la lettera. Contattato telefonicamente il CTU concordava un sopralluogo per il 9 luglio (Verbale - allegato H).

a. Completezza della documentazione
--

Documentazione verificata:

- Certificati ipotecari (Documentazione ventennale)
 - Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- Visure catastali
- Titolo di proprietà Compravendita da VINCENZI Teresa nata a Ronciglione il 19.1.1944 C.F. VCNTRS44A59H534P e da SFORZINI Giada nata a Viterbo il 22.10.1977 C.F. SFRGDI77R62M082L Trascrizione atto di compravendita Notaio Giovanni Floridi di Roma del 19.3.2007 rep. N. 18861/12925 trascritto a Viterbo il 27.3.2007 ai nn. 3963 reg. part. E 5560 reg. gen.

b. Visure presso Ufficio del Catasto

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo non sono emerse incongruenze tra i beni individuati nell'atto di pignoramento e le risultanze documentali attuali.

c. Passaggi di proprietà nel ventennio antecedente

- Compravendita Notaio Luigi Annibaldi di Ronciglione in data 10.7.1987 rep. 19466 trascritto a Viterbo in data 20.7.1987 Reg. part. 6321 Reg. gen. 7961 da Comune di Ronciglione (Vt) a Sistoni Armando nato a Rociglione (Vt) il 21.7.1924 morto il 20.9.1993
- Dichiarazione di Successione n. 80 vol. 924 reg. a Viterbo il 24.5.1995 trascritta Viterbo in data 8.9.1995 Reg. part. 8301 Reg. Gen. 10759 Testamento Notaio Imperato Vetralla 25.1.1994 rep. 3781 trascritto a Viterbo in data 23.2.1994 Reg. part. 2099 Reg. gen. 2694 da Sistoni Armando nato a Rociglione (Vt) il 21.7.1924 morto il 20.9.1993 a Sistoni Alessandro nato a Ronciglione (Vt) il 3.2.1952
- Compravendita Notaio Luciano D'Alessandro 20.5.2002 rep. 395580/24463 trascritto a Viterbo in data 8.6.2002 Reg. part. 6616 Reg. gen. 8356 da Sistoni Alessandro nato a Ronciglione (Vt) il 3.2.1952 a Vincenzi Maria nata a Vetralla 2.2.1933 morta il 26.4.2006
- Dichiarazione di Successione reg. in adata 12.2.2007 al n. 95 vol. 13081 non trascritta Testamento pubblico Notaio Imperato Vetralla 10.3.1997 rep. 41 reg. 12.6.2006 n. 2634 da Vincenzi Maria nata a Vetralla 2.2.1933 morta il 26.4.2006 a Vincenzi Teresa nata a Ronciglione (Vt) il 19.1.1944 Sforzini Giada nata a Viterbo il 22.10.1977
- Vendita Notaio Giovanni Floridi di Roma 19.3.2007 rep. 18861/12925 Trascritto a Viterbo 27.3.2007 reg. part. 3963 reg. gen. 5560 da Vincenzi Teresa nata a Ronciglione (Vt) il 19.1.1944 Sforzini Giada nata a Viterbo il 22.10.1977

a [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

- Pignoramento Unicredit S.p.A. in data 15.4.2014 Reg. gen. 4992 Reg. part. 4080

d. Elenco trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto presso Tribunale di Viterbo in data 15 aprile 2014 Reg. gen. 4992 Reg. part. 4080 a carico dei Sig.ri [redacted] e [redacted] [redacted] a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma C.F. 00348170101
- Ipoteca volontaria a carico dei Sig.ri [redacted] e [redacted] [redacted] iscritta a favore di Unicredit S.p.A. atto di mutuo Notaio Floridi di Roma del 19.3.2007 rep 18862/12926

e. Acquisizione planimetrie e mappe

Presso l'Agencia del Territorio sede di Viterbo è stata richiesta ed ottenuta copia della scheda M n. 0289555 del NCEU Comune di Ronciglione presentata in data 23.6.1976 VT0036048 (Allegato B).

f. Acquisizione certificati

In data 9 giugno 2015 è stata trasmessa all'area tecnica del Comune di Ronciglione richiesta via mail della documentazione necessaria per la definizione della situazione urbanistica degli immobili pignorati (Allegato C). Successivamente, vista la mancata risposta alle istanze formulate per iscritto e per le vie brevi, in data 4 novembre 2015 è stata nuovamente reiterata la richiesta di documentazione agli uffici comunali (Allegato D). Anche in questo caso nessun riscontro. Nonostante le ripetute sollecitazioni telefoniche, nel corso dei mesi trascorsi non è stata fornita risposta circa i quesiti trasmessi. Non è stato quindi possibile appurare l'esistenza di condoni pendenti; a tal riguardo sarà decurtata, sul valore di stima dell'appartamento e del magazzino, una somma di denaro tale da coprire eventuali oneri da sostenere.

g. Descrizione immobile

L'appartamento di cui alla presente relazione è ubicato in Ronciglione Via Guastini n. 1 ed è posto al piano rialzato dello stabile. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra ed ha copertura a falde inclinate e tegole. In posizione contigua all'immobile ospitante l'appartamento pignorato è presente un fabbricato gemello. L'ingresso al vano scala condominiale del fabbricato, direttamente dal marciapiede fronte strada, avviene attraverso un portoncino a due ante in alluminio e vetro. I piani dello stabile non sono serviti da ascensore. Il fabbricato è rivestito esternamente ad intonaco ed è tinteggiato con pittura gialla.

L'appartamento da valutare è ubicato al piano rialzato (circa m. 1,70 dal livello strada) ed è così composto: ingresso direttamente nella cucina dalla quale si accede alla zona notte composta da tre camere ed un bagno. Le due finestre della zona giorno (cucina), la finestra del bagno e quella di una camera affacciano su Via Guastini; la finestra della cameretta affaccia su Via Europa, la finestra della terza camera affaccia su Via Mariangela Virgini.

Il pavimento degli ambienti è in gres ceramico di colore bianco mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate color panna. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane in legno; le porte interne sono in legno e vetro. Il bagno è rivestito alle pareti, sino ad una altezza di metri 1,60, con maioliche bianche a motivi floreali celesti e blu. Il pavimento del bagno è in mattonelle di gres di colore bianco. Gli impianti elettrico ed idrico, ad una analisi superficiale, appaiono in precario stato di conservazione. Non è presente alcuna certificazione degli impianti stessi. Gli impianti devono essere completamente ristrutturati. L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Attualmente gli occupanti provvedono con pericolose stufe a gas trasportabili. Lo stato di conservazione e finitura complessivo dell'immobile è definibile come fatiscente.

Le dimensioni approssimative in pianta degli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono i seguenti:

	Ambiente	Classe	Superficie calpestabile	Superficie lorda
1	Cucina - soggiorno	mq	24,60	
2	Corridoio	mq	5,70	
3	Camera 1	mq	17,45	

4	Camera 2	mq	10,86	
5	Camera 3	mq	14,00	
6	Bagno	mq	4,06	
	Totale	mq	76,67	99,46

Al piano seminterrato, nella zona in cui sono collocati tutti i locali di servizio dei vari appartamenti costituenti il condominio, è ubicata una piccola cantina (deposito) a servizio dell'immobile pignorato. Il citato ambiente è dotato di due finestre poste in prossimità del soffitto di dimensioni ridotte in altezza e affacciati su Via Guastini. Lo stato di conservazione del locale è precario. L'impianto elettrico e quello di illuminazione, non a norma, richiedono un rifacimento radicale. L'altezza netta dell'ambiente è di m. 2,70.

La dimensione in pianta del locale è la seguente:

	Ambiente	Classe	Superficie calpestabile	Superficie lorda
1	Cantina	mq	8,34	12,51

h. Conformità tra lo stato attuale ed i contenuti del pignoramento

Dalle indagini condotte è stata riscontrata una perfetta rispondenza tra i beni descritti nel pignoramento e i beni censiti all'Agenzia del Territorio di Viterbo. E' stata riscontrata una semplice difformità nella rappresentazione degli ambienti nella scheda catastale che verrà sanata a spese dell'aggiudicatario. Il costo della pratica catastale verrà dedotto dal valore complessivo del bene.

i. Conformità tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di proprietà, lo stato attuale e le risultanze catastali

Dalle indagini condotte e dall'analisi dei documenti reperiti c'è rispondenza diretta tra i beni descritti nel titolo di proprietà, nel pignoramento e nelle schede e visure catastali. E' stata riscontrata una semplice difformità nella rappresentazione degli ambienti nella scheda catastale che verrà sanata a spese dell'aggiudicatario. Il costo della pratica catastale verrà dedotto dal valore complessivo del bene.

l. Anomalie nella identificazione catastale dei beni

Nessuna anomalia nella identificazione catastale dei beni.

m. Descrizione frazionamenti eventuali per giungere alla consistenza attuale

Non sono stati reperiti documenti attestanti mutamenti negli anni della consistenza del bene.

n. Conformità urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1/9/1967. E' stata richiesta copia al settore urbanistica del Comune di Ronciglione del progetto originario e della relativa concessione edilizia. Lo stabile è stato, in ogni modo, edificato in edilizia convenzionata (economica e popolare) dall'allora I.A.C.P..

o. Certificazione Energetica

L'immobile non è dotato di certificazione energetica che sarà redatta a spese dell'acquirente degli immobili, mentre il soggetto certificatore trasmetterà la documentazione alla Regione competente .

p. Possibilità di vendita in lotti separati

E' possibile alienare il bene separando l'appartamento dalla cantina di pertinenza. Tale procedura di vendita presupporrebbe un frazionamento dell'unità immobiliare e la relativa regolarizzazione catastale.

q. Suddivisione in lotti

Il bene è divisibile in due lotti separati:

1. Appartamento

2. Cantina

r. Stato di occupazione degli immobili

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati e dai loro tre figli minorenni. Si allega a tal riguardo lo stato di famiglia (Allegato G).

s. Valore locativo degli immobili

Alla luce delle indagini condotte presso alcune Agenzia immobiliari di Ronciglione e lo studio delle analisi immobiliari redatte dall'Agenzia del Territorio è stato possibile definire in €. 300,00/mese il canone di locazione per immobili simili a quello di cui alla presente relazione di stima.

t. Assegnazione della casa coniugale

Gli esecutati sono comproprietari dell'immobile e sono coniugati.

u. Vincoli presenti sui beni pignorati

Alla luce delle documentazioni raccolte non sono definibili vincoli di alcun genere sul bene.

v. Valore di mercato degli immobili



La consistenza commerciale dei beni in oggetto, determinata computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala, definita con le misure delle superfici (verificate a campione ed integrate ove necessario) estrapolate dalle planimetrie catastali è quella indicata, puramente a titolo indicativo, nella tabella riassuntiva ai punti successivi riportata.

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicitiva dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono state stimate a corpo e non a misura.

La valutazione degli immobili attraverso la stima per comparazione viene effettuata utilizzando alcuni valori desunti da compravendite effettuate per tipologie analoghe di immobili nel comune di Ronciglione.

Tale valutazione viene effettuata utilizzando il criterio di stima del più probabile "valore di mercato". Tale criterio permette, sulla scorta di ricerche di mercato effettuate in zona, di ottenere il più probabile valore degli immobili aventi le medesime caratteristiche di quello

oggetto di stima. Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

Una ulteriore ricerca finalizzata alla definizione di valori attendibili degli immobili assimilabili a quelli della presente relazione ha condotto all'analisi dei valori unitari stimati dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo (II° semestre 2014) (Allegato E) che riporta per il Comune di Ronciglione un valore di mercato, per abitazioni civili in zona centrale ed in condizioni di conservazione normali, pari a 800,00 €/m² di valore minimo e 1.100,00 €/m² di valore massimo. Dagli elementi penalizzanti propri dei locali oggetto della perizia (necessità di intervenire con lavori di manutenzione, ristrutturazione ed integrazione impiantistica per condurre l'immobile ad un livello di finitura e confort accettabili), dagli elementi valorizzanti (ubicazione in zona tranquilla e con buona dotazione di verde pubblico) è possibile quantificare il più probabile valore di mercato in 800,00 €/m² per l'appartamento.

Per il locale accessorio (magazzino al piano seminterrato) in pessimo stato di conservazione i valori unitari stimati dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo (II° semestre 2014) riportano per il comune di Ronciglione un valore di mercato, per box in condizioni di conservazione normali, pari a 500,00 €/m² di valore minimo e 700,00 €/m² di valore massimo.

Alla luce delle condizioni in cui versa il locale si ritiene il valore di 500,00 €/m² quello da considerare nella stima. Per le condizioni di conservazione scadenti si è ritenuto congruo ridurre il valore sopra riportato di una percentuale del 15% nel caso dell'appartamento e del 15% per il magazzino.

L'appartamento non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica. Dal sopralluogo effettuato si evince che l'unità immobiliare è priva di soluzioni tecniche volte al contenimento dei consumi energetici e, quindi, ad alto consumo di energia, ragione per la quale è presumibilmente collocabile nella “classe G”. Pertanto, nel caso di specie, l'obbligo di dotazione della certificazione energetica graverà sull'acquirente degli immobili, mentre il soggetto certificatore la trasmetterà alla Regione competente.

E' opinione del C.T.U. che sarebbe opportuno riportare tale informazione nel Decreto di trasferimento.

Le spese da sostenere per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica, stimate in €. 600,00, oneri di legge compresi, saranno portate in detrazione dal valore dell'immobile.

Per gli immobili oggetto della presente relazione il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in m²e = m² equivalenti), calcolata come segue:

APPARTAMENTO

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO				SUPERFICIE COMMERCIALE	
Rialzato	Abitazione	m ²	99,46	x	1,00	m ² e 99,46
Superficie lorda complessiva		m²	99,46			
Superficie commerciale complessiva						m²e 99,46

MAGAZZINO

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO				SUPERFICIE COMMERCIALE	
Interrato	Magazzino	m ²	12,51	x	1,00	m ² e 12,51
Superficie lorda complessiva		m²	12,51			
Superficie commerciale complessiva						m²e 12,51

Stima con il procedimento sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

STIMA 1

Appartamento	m²e 99,46	x	€/ m ² e 1.000,00	=	€. 99.460,00
Magazzino	m²e 12,51	x	€/ m ² e 400,00	=	€. 5.004,00

Stima effettuata utilizzando i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Viterbo II° semestre 2013.

STIMA 2

Appartamento	m²e 99,46	x	€/ m ² e 800,00	=	€. 79.568,00
Magazzino	m²e 12,51	x	€/ m ² e 500,00	=	€. 6.255,00

Valori medi

Appartamento (€. 99.460,00 + €. 79.568,00)/2 = €. 89.514,00

Magazzino (€. 5.004,00 + €. 6.255,00)/2 = €. 5.629,50

- A dedurre costo per A.C.E. (appartamento) €. 600,00
- A dedurre costo regolarizzazione catastale (appartamento) €. 1.000,00
- A dedurre eventuale costi regolarizzazione urbanistica €. 3.000,00
- Valore dell'appartamento senza deprezzamento €. 84.914,00
- Valore della cantina senza deprezzamento €. 5.629,50

Gli immobili in esame presentano quali elementi detrattori i seguenti:

- Vetustà, degrado e insufficienza impiantistica
- Situazione economica contingente
- Specificità della vendita

Tali elementi verranno considerati deprezzando i beni di una percentuale pari al 15%.

Valore dell'appartamento con deprezzamento €. 84.914,00 x 0,85 = €. 72.227,90

Valore della cantina con deprezzamento €. 5.629,50 x 0,85 = €. 4.785,07

Considerata la quota di 1/1, oggetto del provvedimento, si ritiene equo un più probabile valore di mercato di €. 72.227,90, arrotondato a **€. 73.000,00 (Euro settantatremila//00) per l'appartamento** e un più probabile valore di mercato di €. 4.785,07, arrotondato a **€. 4.800,00 (Euro quattromilaottocento//00) per la cantina**. I valori dei beni sono stati determinati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Valore complessivo del compendio **€. 77.800,00 (Euro settantasettemilaottocento//00)**

w. Estremi contratto di locazione in essere

Non è presente alcun contratto di locazione in essere.

cc. Documentazione fotografica

ALLEGATO L

dd. Quadro sinottico

ALLEGATO M

Il C.T.U.
Ing. Maurizio Fociani

Allegati:

- A. Visure catastali
- B. Estratto di mappa
- C. Richiesta di documentazione al Comune di Ronciglione n. 1
- D. Richiesta di documentazione al Comune di Ronciglione n. 2
- E. Valori immobiliari Agenzia del Territorio
- F. Istanza di proroga
- G. Stato di famiglia
- H. Verbale di sopralluogo
- I. Comunicazione avvio delle operazioni peritali
- J. Rilievo fotografico
- K. Quadro sinottico