

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 154/2019

promossa da: **BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft**

[REDACTED] **[REDACTED]**

Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. Alfredo Bertini Geometra iscritto Collegio di Viterbo e Provincia con il n. 1270, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 154/2019.

Premessa: Innanzi al Tribunale di Viterbo è in corso l'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura Esecutiva Immobiliare n. 154/2019, promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx n. xxxxx - cap. xxxxxxxx.

Operazioni preliminari:

In data 08/01/2020 alle ore 10:00 in presenza del Notaio Lauretta Casadei, custode dell'E.I. e della xxxxxxxxxxxx, effettuavo il sopralluogo nell'immobile oggetto di stima per compiere le operazioni peritali. **"allegato 1"**

Sulla scorta di quanto constatato de visu, si è potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c.

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 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, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio.*

Presso gli studi notarili, si è potuto visionare ed acquisire quanto utile per identificare le provenienze degli immobili:

- Istrumento (atto pubblico) del 14 Novembre 2005 rep. n° 5216 raccolta n. 1662, trascritto il 19/11/2005 nn. 21394/14150, a firma del Notaio Francesca Giusto di Roma, **"allegato 2"**

- In parte part.IIa 326 sub 4 mediante Istrumento (atto pubblico) del 07/12/1998 rep. n° 17261 raccolta n. 7354, trascritto il 11/12/1998 ai nn. 14787/10820 a firma del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, **"allegato 3"**

- In parte part.IIa 326 sub 6 ex sub 5 mediante Istrumento (atto pubblico) del 07/02/1999 rep. n° 17848 raccolta n. 7561, trascritto il 01/03/1999 ai nn. 3094/2453/10820 a firma del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, **"allegato 4"**

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;*

Gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento sono esatti, come si evince dalla documentazione catastale allegata relativa ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, "**allegato 5**"

3) Consulti i registri immobiliari dell'Agencia 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;**

Da una ricerca effettuata presso i registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, si sono potuti acquisire tutti gli atti trascritti e iscritti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, relativi agli all'immobile pignorato, di proprietà:

xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx n. xxxxx - cap. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1.

Storia

Fogl. 15 part.IIa 326 sub 7 "derivante dai sub 4 - 5 e 6"

- **sub 7** - Istrumento (atto pubblico) del 14 Novembre 2005 rep. n° 5216 raccolta n. 1662, trascritto il 19/11/2005 nn. 21394/14150, a firma del Notaio Francesca Giusto di Roma, "**allegato 2**"

proveniente:

- In parte part.IIa 326 **sub 4** mediante Istrumento (atto pubblico) del 07/12/1998 rep. n° 17261 raccolta n. 7354, trascritto il 11/12/1998 ai nn. 14787/10820 a firma del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, "**allegato 3**"

- In parte part.IIa 326 **sub 6 ex sub 5** mediante Istrumento (atto pubblico) del 07/02/1999 rep. n° 17848 raccolta n. 7561, trascritto il 01/03/1999 ai nn. 3094/2453/10820 a firma del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, "**allegato 4**"

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);

L'immobile sopra descritto risulta gravato dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **Iscrizione** N. 21395/3632 del 19/11/2005 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondario del 14/11/2005 notaio Francesca Giusto di Roma rep. 5217

a favore: xxxxxxxxxxxxxx Sede Germania (EE) Codice fiscale 01666200215 Domicilio ipoetacario eletto Bolzano – Via Maso Della Pieve N. 60/A

contro: xxxxxxxxx nata il xxxxxxxxx a Roma (RM) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx capitale € 110.000 ipoteca € 176.000 durata 29 anni.

- **Trascrizione** N. 14159/10811 del 10/10/2019 – nascente da pignoramento n. 903 del 21/06/2019 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo

A favore: xxxxxxxxxxxx AG Sede Germania (EE) Codice fiscale 01666200215

contro: xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxx a xxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx;

- **Trascrizione** del 19/11/2005 – Registro Part. 14150 Registro Generale 21394 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca Repert. 5216/1662 del 14/11/2005;

- **Iscrizione** del 19/11/2005 – Reg. Part. 3632 Reg. Gen. 21395 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca Rep. 5217/1663 del 14/11/2005 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

Tutto quanto sopra è stato dichiarato dal Notaio Giulia Messina, Notaio in Corleone (PA) "**allegato 6**"

Inoltre è stata acquisita agli atti l'ispezione ipotecaria del fabbricato. "**allegato 7**"

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'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;

Per un'ulteriore esatta posizione dell'immobile, si è ritenuto di acquisire lo stralcio catastale attuale corredato di immagine satellitare "**allegato 8**"

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 annotazione marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

È stato acquisito presso il Comune di Vetralla, I Certificato Contestuale Anagrafico di Nascita, di Residenza e di stato di famiglia "**allegato 9**"

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.);

La proprietà (xxxxxxx) è situata nel comune di Vetralla (VT) in Strada Doganella n. 65 "catastalmente" ora 45; posta ad est del nucleo abitato di Vetralla, raggiungibile attraverso la Strada Forocassio per circa 3000 m, ed a nord dal Nucleo abitativo di

Cura di Vetralla, attraverso le Sp 80 e 10 per circa 3500 m. (vedi immagine Google Earth "**allegato 10**").

Da Sp10 si accede su via Doganella e percorrendo la stessa per circa 30 m si trova la proprietà.

La stessa fa parte un un gruppetto di case a schiera edificate in tempi antecedenti al 1967.

Alla proprietà si accede direttamente da Via Doganella, mediante un cancelletto pedonale in ferro, che da accesso ad un'area di corte di circa mq 15.

Da detta area di corte si accede direttamente all'abitazione vera e propria, composta da due piani T e 1°.

Il piano terra è formato da un ingresso soggiorno, dove è ubicata la scala per accedere al piano 1° e da una cucina.

Il piano primo è composto da una camera da letto matrimoniale, da una cameretta, da un wc e da un disimpegno; il tutto P. T. P. 1° per una **Sup. Utile di mq 67,94** oltre due balconi di mq 7,67 ed un'area di pertinenza di mq 15.

La stessa risulta esser in stato buono di conservazione, avente tutti gli impianti tecnologici funzionanti, ma privi di certificazione.

L'abitazione (superficie catastale mq. 91) è stata costruita in virtù della concessione

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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati attuali degli immobili sono conformi a quelli riportati nel pignoramento.

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 di 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;

Tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei due piani T e 1, non sono state rilevate delle difformità, ad eccezione della messa in comunicazione del piano primo con il sottotetto tramite una bucatara sul solaio e accessibile mediante una scala retrai

bile, oltre la copertura della'area di pertinenza situata sull'ingresso effettuata con una struttura mista in ferro e legno coperta con tegole in laterizio.

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

L'identificativo dei beni pignorati non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggio 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 pignoramento;

Gli immobili nascono con una consistenza diversa ma comunque la consistenza attuale è quella vincolata dal pignoramento.

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;

In riferimento alle difformità descritte nei punti precedenti, si fa rilevare che le stesse necessitano di pratiche edilizie per le parti sanabili e di ripristini per le parti non sanabili.

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

Nel P.R.G. attuale "adottato con delibera consigliere N. 34 del 12.07.1999" l'immobile ricade ZONA E "parti del territorio destinate a usi agricoli" sottozona E1 "territorio prevalentemente seminativi - seminativi arborati coltivati a vite e ulivo.

14) Indichi la conformità o meno della costruzione 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 e dica se l'illecito sia

stato sanato;

Il fabbricato, è stato edificato anteriormente il 1967, originariamente composto da un'unica unità immobiliare ad uso abitativo "Fogl. 15 part.IIIa 326 sub 2", successivamente l'intero immobile fu frazionato e costituito da un magazzino ed un'abitazione "Fogl. 15 part.IIIa 326 sub 4 e sub 5" mediante DIA del 24/12/1995.

In conclusione per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell' immobile pignorato "Fogl. 15 part.IIIa 326 sub 7" deriva da una DIA n. 1067 del 06/05/2005 prot. 7112, per fusione cambio di destinazione e ristrutturazione a firma del Geom. Fabrizio Perazzi **"allegato 11"**.

Si specifica inoltre che l'immobile è conforme tra la DIA "regolarità urbanistica del 2005" e la planimetria catastale, ad eccezione delle altezze indicate.

Per quanto riguarda lo stato attuale, la planimetria catastale **"allegato 11 a"** e la DIA del 2005, ci sono delle difformità tra le stesse, ovvero:

- il collegamento tra il piano primo e il sottotetto, mediante una bucatina sul solaio dotata di scala retrattile;
- Le altezze di tutti i locali non corrispondono alla DIA di regolarità urbanistica, ovvero sia il piano terra che il piano primo sono di altezza inferiore ovvero nel progetto il piano terra riporta ml 2.40 contrariamente nello stato attuale varia da ml 2.33 "sogg. pranzo e ml 2.21 "cucina" il piano primo nel progetto riporta delle altezze che variano da 2,40 – 2,60 – 3,75, nello stato attuale variano da ml. 2.30 "bagno cameretta e disimpegno" e 3,50 – 2,44 "camera da letto"
- la realizzazione di una tettoia in ferro e legno, coperta da tegole in laterizio sull'area di pertinenza.

Il tutto è evidenziato nell'elaborato dello stato attuale **"allegato 12"**.

Per quanto riguarda la bucatina del solaio non è sanabile, in quanto comporta una verifica strutturale in base al D.P.R. 38/2001 art.li 93-94 che nella sua fattispecie "inerente la lavorazione eseguita sul solaio – bucatina" potrebbe anche non verificarsi.

Per quanto riguarda la tettoia esterna, la stessa non è sanabile in quanto non rispetta le distanze dai confini e dalla strada.

Per quanto riguarda le differenti altezze va fatta una pratica in sanatoria per rendere lo stato attuale conforme alle pratiche urbanistiche.

E' necessario, perciò rendere conforme lo stato attuale ai titoli di edilizi, mediante pratiche in sanatoria e di ripristino.

*"tutto quanto appena descritto per regolarizzare o meno gli abusi sono stati discussi con il tecnico Comunale di Vetralla Geom. Aquilani tramite scambio di mail" **"allegato 13"**.*

Per quanto riguarda le opere sanabili e non, di seguito si riportano le pratiche da effettuare e i costi dei ripristini.

- presentazione al comune di una "CILA o SCIA" di ripristino "sottotetto e tettoia";
- presentazione al comune di una "SCIA" per regolarizzare le altezze;
- Lavori veri e propri di edilizia : chiusura della bucatina nel solaio con rimozione scala retrattile e demolizione della tettoia esterna.

Con i seguenti costi:

- pratiche amministrative al Comune di Vetralla "CILA - SCIA"
compresi, oneri, diritti di segreteria e professionista abilitato che redige le pratiche €. 5.500,00
- lavori edili per demolizione tettoia e chiusura bucaturo solaio €. 2.000,00

Per un totale di €. 7.500,00

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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

non ci sono istanze di condono presentate

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

il bene pignorato non è gravato di nessun diritto.

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Da quanto potuto constatare non vi sono spese di gestione, manutenzione o altro.

18) Dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il presente pignoramento è da considerarsi LOTTO UNICO

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 della L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà degli esecutati.

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;

L'immobile pignorato è attualmente a disposizione dell'esecutato.

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 attività economica ovvero costituisca seconda casa;

si specifica la Sig.ra Ovis Bruna risiede con la sua famiglia all'interno dell'immobile pignorato come risulta dal certificato cumulativo "stato di famiglia e di residenza **"allagato 9"**

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 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);

Gli immobili non sono occupati dal coniuge o ex coniugi dei debitori

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 ci sono vincoli a riguardo.

24) Determini il valore dell'immobile ; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giurici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 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; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 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;

VALORE TOTALE LOTTO UNICO "FABBRICATI E TERRENI"

N.B. Non avendo un parametro ufficiale, si è provveduto a paragonare gli immobili con le valutazioni delle banche dati nazionali inerenti le quotazioni immobiliari desunte dall'osservatorio del **Mercato Immobiliare – Banche Dati – RESIDENZIALE**, zona extraurbana/agricola, ville e villini "anno 2019 1° semestre" che varia per la tipologia in questione da un minimo di € 900 ad un massimo di € 1.300; essendo l'abitazione in questione ne una villa ne un villino ma un abitazione facente parte di un piccolo complesso immobiliare si è ritenuto applicare il valore minimo - **€ 900,00/mq.**

FABBRICATI : SUPERFICIE COMMERCIALE €. 900,00/MQ

Fogl. 3 part.IIa 506 sub 3 abitazione

<u>Piano</u>	<u>Identificazione vano</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coeff. Correz.</u>	<u>Sup. commerciale</u>
T+1	abitazione	93,68	100%	93,68
1°	balconi	7,67	40%	3,06
T	Area di pertinenza mq 14,90 - ingombro fabb.cato mq 46,84 10% fino alla superficie d'ingombro dell'unità immobiliare	14,90	10%	Sup. raggugliata 1,49

SUPERFICIE COMMERCIALE PART.LLA Fog. 15 Part.IIa 326 sub 7 - MQ 98,23

Avremo:

Valore :mq. 98,23 x €/mq 900,00 =	€	88.407,00
	Arrotondamento €	88.500,00

N.B. si fa presente che l'immobili oggetto di stima necessita per la sua regolarizzazione, come riportato nei punti precedenti, di pratiche edilizie in sanatoria e demolizioni, il tutto per un importo complessivo di **€ 7.500,00**

Valore € 88.500,00 – 7.500,00 = € 81.000,00

LOTTO UNICO € 81.000,00

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

Il buono stato dell'immobile, la zona tranquilla dove è ubicato, può risultare discretamente appetibile da persone senza molte pretese, ovvero da piccole famiglie o da coniugi, che vogliono vivere in una zona tranquilla "periferica" poco distante da tutti i servizi.

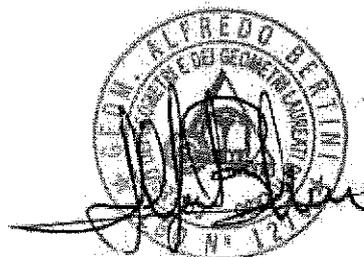
27) *Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio dei servizi di pubblicità immobiliare non ci sono contratti di locazione registrati.

Ronciglione 12/03/2020

il C.T.U.

Alfredo Bertini Geometra



Alfredo Bertini Geometra
Via Scipione Pulzone n. 20
01037 Ronciglione (VT)
Mob. 3389814234
geom.bertini@hotmail.it
alfredo.bertini@geopec.it

Allegati:

- 1 - verbale di sopralluogo
- 2 a 4 - ventennio atti notarili
- 5 - visure catastali
- 6 - Certificazione Notarile
- 7 - ispezioni ipotecarie
- 8 - estratto di mappa
- 9 - Certificato cumulativo "*nascita residenza stato di famiglia*"
- 10 - immagine Google Earth
- 11 - reolarità urbanistica
- 11/a - planimetria catastale
- 12 - elaborato stato attuale
- 13 - documentazione catastale

il C.T.U.
Alfredo Bertini Geometra

