

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 313/2015

promossa da

UNICREDIT S.P.A.

contro

.....

G.E. Dott. ANTONINO GERACI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
UDIENZA DEL 8 OTTOBRE 2018**



PREMESSA

È in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare RGE 313/2015 promossa da UNICREDIT S.P.A., rappresentata e difesa dall'avvocato Antonio Calandrelli, contro i sigg.
..... e

Il Giudice Esecutore ha nominato lo scrivente ing. Danilo Belella, con studio in Viterbo Strada Capretta n. 8/c, come consulente tecnico d'ufficio.

All'udienza del 14 aprile 2016 lo scrivente ing. Danilo Belella ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima degli immobili pignorati ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc.

Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto i seguenti quesiti:

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;*

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;*

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 eseguiti, specificando,***



altresi, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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);

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;

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);

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.);

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;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i



lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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;

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;

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;

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

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;

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

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;

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;

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

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;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/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;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;



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)*

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;

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

25) *indichi* espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione c/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;

26) *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;

27) 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 120 dal giuramento;

28) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata AIR 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;****

29) 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 inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

30) 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.

31) 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;



32) 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 c/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

33) 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;

34) alleghi alla relazione:

- a. La planimetria del bene,
- b. La visura catastale attuale,
- c. Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. Copia atto di provenienza
- g. Quadro sinottico triplice copia
- h. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione catastale e gli atti di provenienza, si recava con il Custode Giudiziario Dott. Maria Teresa Dalsasso, presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare il primo tentativo di accesso bonario in data 12 luglio 2016 **(All.1 Verbali di accesso)**. In tale occasione non è stato possibile prendere visione dei cespiti oggetto di stima, in quanto né i debitori né altri soggetti erano presenti presso gli immobili pignorati; veniva quindi fissata la data per un secondo sopralluogo.

In data 12 febbraio 2018 il sottoscritto CTU unitamente al Dr. Morucci Giordano, in qualità di delegato del custode giudiziario, effettuava un secondo tentativo di accesso bonario **(All.1 Verbali di accesso)**. Non essendo stato possibile accedere agli immobili neanche in tale occasione, veniva deciso di procedere con l'accesso forzoso come da ordine di liberazione emesso dal Giudice Esecutore.

In data 8 marzo 2018 alla presenza della Forza Pubblica, maresciallo ed appuntato scelto entrambi del Comando della stazione dei Carabinieri di Vignanello, veniva effettuato l'accesso forzoso agli immobili pignorati con l'ausilio del fabbro **(All.1 Verbali di accesso)**.

Nella suddetta occasione è stato possibile prendere visione degli immobili ed eseguire i rilievi metrici e fotografici. Inoltre, si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche dei beni oggetto di pignoramento e raccogliere tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima.



Di seguito si procede a dare risposta ai **quesiti** posti dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTA 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.)

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa agli immobili pignorati risulta completa e comprende l'estratto del catasto ed il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla **trascrizione del pignoramento** avvenuta in data **10 dicembre 2015**.

Quesito n. 2 (effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile)

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione dei beni, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate (**All.2 Visure storiche per immobile e All.3 Planimetrie catastali**).

Ad oggi gli immobili oggetto di pignoramento, siti a Vallerano (VT) in via Francesco Orioli nn. 27 - 33, risultano distinti al catasto del suddetto comune come di seguito indicato:



CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita (Euro)
3	135	13	A/3	3	5,5 vani	Totale: 94 m ²	312,46 €
	136	10				Totale escluse aree scoperte: 94 m ²	
3	136	1	B/8	U	110 m ²	Totale: 36 m ²	51,13 €

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

Quesito n. 3 (consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti)

Lo scrivente CTU ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data dei titoli di acquisto trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare. Inoltre sono stati acquisiti e riportati in allegato (**All.4 Atti di provenienza**):

- I titoli di acquisto trascritti in data anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, corrispondenti nello specifico a due compravendite di cui una del 16 settembre 1994 per atto del notaio Pietro Pierantoni di Roma ed una del 4 dicembre 1976 per atto del notaio Giuseppe Togandi di Orte;
- L'atto di provenienza con il quale gli esecutati hanno acquistato gli immobili pignorati.

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi ai cespiti oggetto di stima segnalando



anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risultano dalle visure storiche catastali:

Immobilabile n.1 (Abitazione) e Immobilabile n.2 (Magazzino sotterraneo)

PROPRIETA' ATTUALE:

- nata a il, C.F., per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
- noto a il, C.F., per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

La signora risulta essere deceduta in data, successivamente alla trascrizione del pignoramento (**All.8 Certificato di morte**).

Immobilabile n.1 (Abitazione)

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (10/12/2015):

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE del 18/03/2011 protocollo n. VT0052411 in atti dal 18/03/2011 con la quale l'indirizzo dell'immobile viene variato da via Orioli n. 33 a via Francesco Orioli n. 33;
- COMPRAVENDITA del 07/11/2008 a favore di e per atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo con repertorio n. 479735 – raccolta n. 38020, trascritto all'Agenzia del Territorio di Viterbo il 10/11/2008 ai nn. 18876/13399 – L'immobile oggetto di compravendita è distinto al Catasto



- Fabbricati al Foglio 3 Particella 135 Sub 13 graffata con la Particella 136 Sub. 10;
- COMPRAVENDITA del 21/07/2005 a favore di per atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo con repertorio n. 450839 – raccolta n. 31087, trascritto all'Agenzia del Territorio di Viterbo il 05/08/2005 ai nn. 15352/9967 – L'immobile oggetto di compravendita è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 135 Sub 13 graffata con la Particella 136 Sub. 10;
 - VARIAZIONE PER FUSIONE del 09/08/1994 in atti dal 10/11/1997 con la quale vengono soppressi gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 135 Sub. 8, Particella 135 Sub. 9 e Foglio 3 Particella 136 Sub. 9 dando origine agli attuali identificativi catastali Foglio 3 Particella 135 Sub 13 graffata con la Particella 136 Sub. 10;
 - **ATTO ANTE VENTENNIO:** COMPRAVENDITA del 16/09/1994 a favore di per atto del notaio Pierantoni Pietro di Roma con repertorio n. 46085 – raccolta n. 2929, trascritto all'Agenzia del Territorio di Viterbo il 17/09/1994 ai nn. 11533/8931 – L'immobile oggetto di compravendita era distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 135 Sub. 8, Particella 135 Sub. 9 e Foglio 3 Particella 136 Sub. 9;

Immobilie n.2 (Magazzino sotterraneo)

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (10/12/2015):

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE del 18/03/2011 protocollo n. VT0052413 in atti dal 18/03/2011 con



la quale l'indirizzo dell'immobile viene variato da via Orioli n. 27 a via Francesco Orioli n. 27;

- COMPRAVENDITA del 07/11/2008 a favore di e per atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo con repertorio n. 479735 – raccolta n. 38020, trascritto all'Agenzia del Territorio di Viterbo il 10/11/2008 ai nn. 18876/13399 – L'immobile oggetto di compravendita è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 136 Sub 1;
- SUCCESSIONE per causa di morte di, deceduto in data, a favore di,, e in virtù di denuncia di successione Volume 1140 n. 27 del 27/03/2001 trascritta a Viterbo il 17/09/2003 - L'immobile oggetto di compravendita è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 136 Sub 1;
- **ATTO ANTE VENTENNIO:** COMPRAVENDITA del 04/12/1976 a favore di per atto del notaio Giuseppe Togandi di Orte con repertorio n. 6098 – raccolta n. 3257, trascritto all'Agenzia del Territorio di Viterbo il 15/12/1976 al registro particolare n. 8329 – L'immobile oggetto di compravendita era distinto al Catasto Fabbricati alla Partita 779 Foglio 3 Particella 136 Sub 1.

Dalla lettura e verifica del certificato notarile (Notaio dott. Carlo Pennazzi Catalani) è stato riscontrato un errore al punto 3) delle risultanze delle visure catastali e precisamente viene indicato il Foglio 4 al posto del Foglio 3 negli identificativi catastali degli immobili oggetto della



compravendita. (**All.2 Visure storiche per immobile - All.4 Atti di provenienza – All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile**)

Quesito n. 4 (Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)

Si riportano di seguito in ordine cronologico **le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** relative **alla unità negoziale** costituita dagli immobili oggetto di consulenza ed a carico dei Sig.ri e, dal giorno 7 novembre 2008 al giorno 10 dicembre 2015:

1) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 18878, registro particolare n. 3592 presentata il 10 novembre 2008, ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo a rogito notaio D'Alessandro Luciano di Viterbo del 7 novembre 2008 rep. n. 479736/38021;

Unità negoziale immobile: identificato al catasto fabbricati al Foglio 3 Particella 135 Subalterno 13 graffata alla Particella 136 Subalterno 10 – Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);

a favore di: con sede in, C.F., per la quota di 1/1;

contro:, nato a il, C.F., per la quota di 1/2;

contro:, nata a il, C.F., per la quota di 1/2;

2) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 9316, registro particolare n. 1649 presentata il 7 giugno 2010, ipoteca legale per un credito tributario emessa da in data 11 maggio 2010 rep. n. 113834/125;



Unità negoziale Immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 3 Particella 135 Subalterno 13 graffata alla Particella 136 Subalterno 10 – Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);

Unità negoziale Immobile 2: identificato al catasto fabbricati al Foglio 3 Particella 136 Subalterno 1 – Categoria B/8 (Magazzini sotterranei per depositi di derrate);

a favore di: con sede in, C.F., per la quota di 1/2;

contro:, nata a il, C.F., per la quota di 1/2;

- 3) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 5565, registro particolare n. 719 presentata il 7 maggio 2015, ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 12 gennaio 2015 rep. n. 773;

Unità negoziale immobile: identificato al catasto fabbricati al Foglio 3 Particella 135 Subalterno 13 graffata alla Particella 136 Subalterno 10 – Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);

a favore di: con sede in, C.F., per la quota di 1/2;

contro:, nato a il, C.F., per la quota di 1/2;

- 4) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 9087, registro particolare n. 1290 presentata il 20 luglio 2015, ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo in data 29 agosto 2013 rep. n. 816;



Unità negoziale Immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 3 Particella 135 Subalterno 13 graffata alla Particella 136 Subalterno 10 – Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);

Unità negoziale Immobile 2: identificato al catasto fabbricati al Foglio 3 Particella 136 Subalterno 1 – Categoria B/8 (Magazzini sotterranei per depositi di derrate);

a favore di: con sede in, C.F., per la quota di 1/1;

contro:, nata a il, C.F., per la quota di 1/2;

contro:, nato a il, C.F., per la quota di 1/2;

5) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 15376, registro particolare n. 11721 presentata il 10 dicembre 2015, pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Viterbo in data 2 dicembre 2015 rep. n. 1661;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 3 Particella 135 Subalterno 13 graffata alla Particella 136 Subalterno 10 – Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);

Unità negoziale Immobile 2: identificato al catasto fabbricati al Foglio 3 Particella 136 Subalterno 1 – Categoria B/8 (Magazzini sotterranei per depositi di derrate);

a favore di: con sede in, C.F., per la quota di 1/1;

contro:, nata a il, C.F., per la quota di 1/2;



contro:, nato a il, C.F.
....., per la quota di 1/2;

(All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

Quesito n. 5 (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene)

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite le planimetrie catastali degli immobili pignorati siti nel comune di Vallerano (VT) e distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 135 Subalterno 13 graffata con la Particella 136 Subalterno 10 ed al Foglio 3 Particella 136 Subalterno 1. La suddetta documentazione ha consentito una corretta identificazione dei beni pignorati **(All.3 Planimetrie catastali)**.

Quesito n. 6 (Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita o/e di residenza dell'esecutato)

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del comune di Vallerano (VT) è risultato che la signora è deceduta in data nel comune di e che il signor risulta quindi essere vedovo. A seguito di tale ricerca è stato acquisito il certificato di morte della signora presso gli uffici dello stato civile del comune di **(All.8 Certificato di morte)**.



Quesito n. 7 (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato)

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono un'abitazione ed un magazzino siti nel centro storico del comune di Vallerano (VT), in via Francesco Orioli n. 33 - 27 e distinti al Catasto Fabbricati del suddetto comune rispettivamente al Foglio 3 Particella 135 Subalterno 13 graffata con la Particella 136 Subalterno 10 ed al Foglio 3 Particella 136 Subalterno 1.

L'abitazione si trova al secondo e terzo piano di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra, mentre il magazzino è situato al piano terra ed interrato dell'edificio confinante.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

Gli immobili in oggetto fanno parte di due edifici residenziali confinanti con struttura in muratura portante e tetto a falde. Le facciate dei due fabbricati sono intonacate ad eccezione di quelle del piano terra e primo dell'edificio che ospita l'abitazione, le quali presentano una finitura in mattoni faccia a vista.

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE:

L'unità immobiliare in oggetto si articola su due livelli e prospetta unicamente su via Francesco Orioli, dove si trova il portone da cui si accede alla rampa di scale che conduce all'abitazione.

Il primo piano ospita una zona pranzo con angolo cottura in muratura dotato di camino ed un bagno privo di finestre a cui si accede attraverso un ampio disimpegno; una scala interna porta al piano secondo dove si trovano un soggiorno con camino, un bagno e due camere le quali, come anche il servizio igienico, prendono luce esclusivamente attraverso



aperture interne verso la zona giorno, unico ambiente del piano dotato di finestre. I due bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato, mentre il resto degli ambienti presenta una pavimentazione in clinker. I soffitti sono in legno con travi a vista ad eccezione di quelli dei bagni e del disimpegno al piano primo. Tutte le finestre sono dotate di infissi in legno con doppio vetro e scuri interni.

L'immobile è provvisto di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento invernale con termosifoni in alluminio come terminali, al momento del sopralluogo il generatore non risultava funzionante.

L'abitazione ha una superficie calpestabile utile di circa 85 m² ed un'altezza netta interna di circa 3 m in tutti gli ambienti ad eccezione della zona pranzo dove si ha un'altezza netta di 3,30 m.

Nel complesso l'appartamento si trova in un buono stato di conservazione, anche se va segnalata la presenza di alcune macchie di umidità sull'intonaco della parete delle scale che portano al piano primo.

DESCRIZIONE DEL MAGAZZINO:

Il locale magazzino si articola su due livelli, il piano terra a cui si accede da via Francesco Orioli n. 27 ed il piano interrato collegato attraverso una scala interna. L'immobile confina per due lati con altre proprietà e per i restanti due lati con via S. Vittore e via Francesco Orioli.

Dall'ingresso sulla strada, chiuso da un portone in legno a due battenti, si accede ad un ambiente di forma quadrata con una superficie calpestabile di circa 26 m² ed un'altezza netta di 2,72 metri dotato di impianto di illuminazione non a norma e caratterizzato da una vasca in pietra, una piccola finestra e soffitto in legno con travi a vista. Il



magazzino risulta essere in un cattivo stato di manutenzione ed occupato da oggetti di vario tipo. Il locale al piano interrato è collegato al piano terra attraverso una scala scavata nella roccia coperta nella parte iniziale da un solaio in legno e tavelloni con altezza netta di 1,75 metri.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile prendere visione degli ambienti sotterranei a causa del crollo di due gradini della scala, pertanto non è stato possibile verificare l'effettiva consistenza totale dell'immobile, che dalla visura catastale risulta avere una superficie catastale di 36 m².

(All.7 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - 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 del pignoramento)*

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale dei beni e ne consentono l'esatta identificazione.

Quesiti nn. 9 – 10 – 11 *(verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi - segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate – precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica o maggiore consistenza originaria)*

Attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza del 7 novembre 2008, sottoscritto dal notaio Luciano D'Alessandro, con il quale i sig.ri e hanno acquistato i beni oggetto di



pignoramento, è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nell'atto e quanto desumibile dalle planimetrie catastali. In riferimento all'abitazione, gli attuali identificativi catastali derivano da una fusione del 09/08/1994 con la quale sono stati soppressi i subalterni 8 e 9 della particella 135 ed il subalterno 9 della particella 136 dando origine agli attuali identificativi catastali riportati nell'atto di provenienza.

Inoltre, sulla base di quanto visionato in fase di sopralluogo, è stato possibile constatare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulle planimetrie catastali ad eccezione dell'ambiente del magazzino posto al piano interrato, in quanto non visitabile a causa del crollo di due gradini della scala di accesso.

Quesito n. 12 (Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali)

Non risulta necessario procedere ad un aggiornamento del catasto, in quanto le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

Quesito n. 13 (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Gli edifici che ospitano le unità immobiliari oggetto della presente perizia, con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Vallerano (VT), sono ubicati all'interno della zona A1 – Centro Storico.

L'utilizzo previsto per i locali distinti al Foglio 3 Particella 135 Sub. 13 graffata con la Particella 136 Sub. 10 è di abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), mentre per quelli al Foglio 3 Particella 136 Sub. 1 è di magazzini sotterranei per depositi di derrate (categoria catastale



B/8). (All.7 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)

Quesito n. 14 (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità)

Gli edifici di cui fanno parte gli immobili pignorati sono stati realizzati in epoca antecedente il 1 settembre del 1967 pertanto non è possibile risalire al titolo edilizio abilitativo originario.

Inoltre, durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vallerano (VT) non è stata reperita alcuna pratica edilizia o dichiarazione di agibilità relativa agli immobili in oggetto.

Quesito n. 15 (Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono)

Presso il comune di Vallerano (VT) non è stata reperita alcuna pratica di presentazione di sanatoria o condono edilizio.

Quesito n. 16 (Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico)

I diritti sui beni del debitore pignorato all'attualità risultano di proprietà e non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 17 (Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...] spese condominiali non pagate [...] lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio, pertanto non vi sono spese annue fisse di gestione e manutenzione.



Quesito n. 18 (*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti*)

La natura dei beni pignorati consente la formazione di **due lotti** come di seguito indicato:

LOTTO n. 1 (per la quota di 1/1)

- Abitazione (Categoria catastale A/3) ubicata a Vallerano (VT), viale Francesco Orioli n. 33, piano 1-2, distinto al Foglio 3 – Particella 135 – Sub. 13 graffata con la Particella 136 – Sub. 10;

LOTTO n. 2 (per la quota di 1/1)

- Magazzino (Categoria catastale B/8) ubicato a Vallerano (VT), viale Francesco Orioli n. 27, piano T-S1, distinto al Foglio 3 – Particella 136 – Sub. 1.

Quesito n. 19 (*Dica, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti*)

I beni risultano pignorati nella loro interezza e più precisamente al sig. per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale ed alla sig.ra per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale.

Quesito n. 20 (*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene*)

Al momento dell'accesso forzoso agli immobili, avvenuto in data 8 marzo 2018, come anche nei due precedenti tentativi di accesso i debitori non erano presenti presso i locali pignorati. Quindi, sulla base di quanto rilevato in fase di sopralluogo, il magazzino (**Lotto n. 2**) risulta utilizzato come deposito di oggetti di varia natura e l'abitazione (**Lotto n. 1**), anche



se completamente ammobiliata, appare disabitata da tempo (**All.3 Verbale accesso forzoso**).

Quesito n. 21 (Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato)

I beni pignorati non risultano essere occupati dai debitori per esigenze abitative proprie o del proprio nucleo familiare, pertanto viene indicato in 300 euro/mese il valore locativo dell'abitazione (**Lotto n. 1**) e in 60 euro/mese il valore locativo del magazzino (**Lotto n. 2**).

Quesito n. 22 (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Il debitore esecutato, sig., risulta essere vedovo della Sig.ra (**All.8 Certificato di morte**) anch'essa coinvolta nel pignoramento; pertanto non vi è alcun coniuge o ex coniuge che possa occupare il cespite.

Quesito n. 23 (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...] accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...] rilevi l'esistenza di diritti demaniali)

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli, né diritti demaniali o usi civici.

Quesiti nn. 24 – 25 (Determini il valore dell'immobile – indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate)



LOTTO n. 1 – Abitazione

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il **procedimento sintetico per punti di merito** con metodo moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

1) *Determinazione del valore medio unitario*

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione nel centro storico del comune di Vallerano (VT) e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 850 euro/mq;



- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il comune di Vallerano (VT) in zona centrale/centro storico nel secondo semestre 2017 riportano i seguenti valori di mercato al mq:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1.100	L

- La ricerca attraverso il sito del *Tribunale di Viterbo – Aste Giudiziarie*, per immobili simili ed ubicati nella medesima zona di quello in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso abitativo di circa 800 €/mq di superficie commerciale;
- I dati forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo per il comune di Vallerano (VT) riportano, relativamente ad abitazioni in buono stato abitabili, un prezzo di compravendita compreso fra 700 e 850 euro/mq riferito al primo semestre 2017 con tendenza in leggero aumento.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche dell'immobile si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di **850 euro/mq (Vmu)**.

2) ***Determinazione dei coefficienti moltiplicatori***

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di



servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 0,9$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0,9$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0,81$

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} * K$ e corrisponde in cifra tonda a 690 euro/mq.

3) **Definizione del valore di stima**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato:

- il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL= 110 mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{euro } 690 \times 110 \text{ mq} = 75.900 \text{ euro}$$

All'importo indicato deve essere detratto:



- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

68.300 euro

La stima del valore dell'abitazione (**Lotto n. 1**) ubicata nel comune di Vallerano (VT) in via Francesco Orioli n. 33 è in cifra tonda pari a:

€68.000 (euro sessantottomila/00)

LOTTO n. 2 – Magazzino

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato stimato a corpo in considerazione delle ridotte dimensioni del locale, della disposizione su due livelli e del cattivo stato di manutenzione che impone interventi di manutenzione al fine di rendere nuovamente accessibile il livello interrato. In considerazione di quanto sopra illustrato, della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi, il valore commerciale del magazzino (**Lotto n. 2**) ubicato nel comune di Vallerano (VT) in via Francesco Orioli n. 27 è stato stimato in cifra tonda pari a:

€8.000 (euro cinquemila/00)

Quesito n. 27 (*Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone [...]*)

Relativamente agli immobili oggetto di stima non risulta essere stato registrato alcun contratto di locazione.



Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 30 pagine e gli allegati sotto riportati.

Viterbo li *12 aprile 2018*

Il CTU

Ing. Danilo Belella



ALLEGATI:

Allegato 1: Verbali di accesso

Allegato 2: Visure storiche per immobile

Allegato 3: Planimetrie catastali

Allegato 4: Atti di provenienza

Allegato 5: Nota trascrizione pignoramento

Allegato 6: Certificato notarile

Allegato 7: Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione
fotografica

Allegato 8: Certificato di morte

