

TRIBUNALE DI VITERBO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.99/19

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei Beni Pignorati -
G.E. Dott. Geraci Antonino

- PARTE RICORRENTE (Creditore):

- CONTROPARTE (Debitore):

Esperto incaricato

Dott. Ing. Silvia Marchino

Via Teverina 66

01100 Viterbo (VT)

Tel: 0761/251239 --- 329/1586979



LOTTO: UNICO

All'Ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**
Tribunale di Viterbo
-Ufficio Esecuzioni immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n.99/19

Su istanza di *** rappresentata e difesa dall'Avv. Guglielmo Ascenzi, nei confronti del Sig. ***.

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Marchino Silvia nata a Orvieto (TR) il 16/08/1982, C.I. n. AS5814007, C.F. MRCSLV82M56G148P, P.IVA n. 02165370566 iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo sez. A (Laurea in Ingegneria Civile conseguita presso l'Università di Roma Sapienza) con il n. 972, domiciliato in Viterbo Strada Teverina 66 tel. 0761/251239---329/1586979

AVENDO RICEVUTO

dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Viterbo *dr. Geraci Antonino* nomina di Consulente Tecnico di Ufficio relativamente all'istanza di cui in oggetto, in data 26 Settembre 2019 prestava giuramento di rito e

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto delle stime immobiliari con la precisazione di procedere alla stima del terreno censito nel N.C.T. al foglio 20, particella 216, situato presso il Comune di *** in ***. e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cpc.

Nella stessa occasione il G.E predisponendo al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) verificati**, 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 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) consulto 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;

- 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità di vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la trascrizione 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 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 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 di 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 e alla redazione del frazionamento; alleggi, 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 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;
- 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 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 e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 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;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento; al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia;**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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 le **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
- 30) depositi, almeno quindici 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;

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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;

33) allegli 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);

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte 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;

35) allegli alla relazione:

- a. planimetria del bene,
- b. 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.

Esperto incaricato

Dott. Ing. Silvia Marchino

Via Teverina 66

01100 Viterbo (VT)

Tel: 0761/251239 --- 329/1586979

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in atti:

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata in data 02/04/2020;
- Atto di pignoramento del 02/04/2019 da parte di *** contro il Sig. *** trascritto a Viterbo il 06/05/2019;
- Certificato ipotecario RRII Viterbo del 08/05/2019 depositato in data 01/07/2019;
- Certificato storico catastale del 20/05/2019 depositato in data 01/07/2019;

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 26 Settembre 2019, lo scrivente CTU, effettuava il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò procedeva all'inizio delle operazioni peritali effettuando visure aggiornate del bene oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del territorio ed acquisendo gli atti di provenienza relativi al cespite in oggetto. Successivamente si fissava un sopralluogo per il giorno 9 Ottobre 2019 per prendere visione del terreno oggetto di stima.

Nei termini fissati, il CTU si recava, previa comunicazione al debitore fornita tramite raccomandata dal custode giudiziario Dott.ssa Giuliana Barbaglia, presso il terreno oggetto di pignoramento (**All.1-Verbale di sopralluogo**) sito presso il Comune di Orte in ***.

Nella suddetta occasione è stato possibile prendere visione dell'area interessata dall'esecuzione immobiliare procedendo ai rilievi metrici e fotografici ed appurare la presenza sul terreno in oggetto di un ampio immobile in costruzione con struttura in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio e di una baracca di piccole dimensioni poco distante da esso. Gli edifici citati non compaiono sull'atto di pignoramento e nelle visure catastali effettuate.

Si è proceduto a svolgere le dovute misurazioni, la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento e degli edifici al fine di raccogliere tutti i dati necessari ed utili alla redazione della relazione di stima.

In seguito si procede a fornire esauriente risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.



Figura: Ortofoto

Latitudine: 42° 28' 03.88'' N
Longitudine: 12° 21' 00.76'' E
Altitudine s.l.m. : 984 m

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 all'immobile pignorato risultava completa e comprendere la certificazione storica ipotecaria e catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data **06 Maggio 2019**.

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

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire una esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU una verifica della documentazione acquisita (**All.2 - Visure storiche per immobile, All.3 – PRG, PTPR ed Estratto di mappa**).

Ad oggi l'immobile oggetto di pignoramento, sito presso il Comune di Orte, risulta distinto al catasto terreni come di seguito indicato:

CATASTO TERRENI							
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (ha are ca)	Deduzione	Reddito domenicale	Reddito Agrario
20	216	Semin. Arbor.	5	73 are 15 ca	<A1 (*)	18,13	13,22

(*) Nota: deduz = Deduzioni fuori tariffa

Può verificarsi il caso che su alcune particelle gravino oneri particolari dei quali non si è tenuto conto nella determinazione del R.D. Per essa è prevista una particolare detrazione dalla tariffa di R.D. detta deduzione fuori tariffa. Gli oneri per i quali è prevista tale detrazione sono:

- spese per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica;
- spese di irrigazione;
- diminuzioni di reddito per servitù militari.

La deduzione è prevista per ettaro o in percentuale del R.D. Le deduzioni fuori tariffa sono contraddistinte da simboli di deduzione (A1, A2... B1, B2...) cui corrisponde un dato importo che viene detratto dalla tariffa principale per ottenere la tariffa derivata.

Tali indicazioni risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato. Si rileva tuttavia che l'indirizzo corretto del bene è *** diversamente da quanto riportato sull'atto di pignoramento dove si riporta l'indicazione *** .

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

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti nella certificazione storica ipotecaria e catastale contenuta nel fascicolo di causa fino alla data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare (02/04/2019).

L'atto ante ventennio, acquisito e riportato in allegato è un atto di compravendita tra i Sig.ri *** e *** a rogito del notaio Giovanni Sconocchia del 10/08/1967 registrato il 25/08/1967 Reg. Gen. 6740, Reg. Part. 5177.

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi al cespite oggetto di stima segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risulta dalla visura storica catastale.

PROPRIETA' ATTUALE:

*** nato a *** il 13/04/1976 C.F. *** per la quota di 1/1.

Al Sig. *** il bene in oggetto è pervenuto per atto di compravendita del 21/02/2012 Rep. 12454/5168 a firma del Notaio Ceresi Maria, trascritto il 07/03/2012, Reg. Gen. 2909, reg. Part. 2186.

La proprietà risulta attualmente distinta al Catasto Terreni di Orte al:

Foglio 20 mappale 216 (Seminativo arbortato, classe 5, Sup. 7315 mq, deduz. <A1).

La Part. 216 del Foglio 20 deriva da:

- Foglio 20 Part.33 (come da impianto meccanografico 01/01/1969);
- Frazionamento del 07/10/1976 in atti dal 02/08/1977 (Partita 3694) che ha dato origine alle Part.ile 33, 132, 133;
- Frazionamento del 07/06/2006 prot. N. VT0066541 in atti dal 07/06/2006 (n.66541.1/2006) che ha soppresso la Part.ile 18, 32 e 33 e ha variato i seguenti immobili distinti al Foglio 20 Part.ile 211, 212, 213, 214, 215, **216**, 217.

ATTO VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (02/04/2019):

ATTO ANTE VENTENNIO

- Al Sig. *** la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto, all'epoca distinta al Catasto terreni al Foglio 20 mappale 33 in Vocabolo ***, per atto di compravendita tra i Sig.ri *** e *** a rogito del notaio Giovanni Sconocchia del 10/08/1967, trascritto a Viterbo il 25/08/1967 Reg.Gen. 6740 Reg Part. 5177.

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 trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli relative all'unità negoziale costituita dal bene oggetto di consulenza aggiornate alla data di redazione della presente perizia di stima.

TRASCRIZIONI

- 1) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 6204, registro particolare n. 4788 presentata il 06/05/2019, atto esecutivo e cautelare – verbale di pignoramento immobili – Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 02/04/2019 Rep. 441;
Unità negoziale n.1 immobile 1: identificato al catasto terreni al Foglio 20, Particella 216 presso il Comune di Orte in Vocabolo ***;

a favore di: *** con sede a Velletri (RM) C.F. *** per la quota di 1/1;

contro: ***, nato a *** il 13/04/1976 C.F. *** per la quota di 1/1.

- 2) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 2909, registro particolare n. 2186 presentata il 07/03/2012, atto di compravendita a firma del notaio Ceresi Maria del 21/02/2012 Rep. 12454/5168;

Unità negoziale n.1 immobile 1: identificato al catasto terreni al Foglio 20, Particella 216 presso il Comune di Orte in ***;

a favore di: ***, nato a *** il 13/04/1976 C.F. *** per il diritto di proprietà nella quota di 1/1.

contro: ***, nato a *** il 20/10/1932 C.F. *** per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 e ***, nata a *** il 03/06/1936 C.F. *** per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni con ***);

- 3) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 7021, registro particolare n. 4584 presentata il 03/05/2011, atto unilaterale d'obbligo edilizio a firma del notaio Casadei Lauretta del 22/04/2011 Rep. 29859/13894;

Unità negoziale n.1 immobile 1: identificato al catasto terreni al Foglio 20, Particella 212 presso il Comune di Orte in ***;

Unità negoziale n.1 immobile 2: identificato al catasto terreni al Foglio 20, Particella 214 presso il Comune di Orte in ***;

Unità negoziale n.1 immobile 3: identificato al catasto terreni al Foglio 20, Particella 216 presso il Comune di Orte in ***;

a favore di: Comune di Orte C.F. 00088570569 per il diritto di proprietà nella quota di 1/1;

contro: ***, nato a *** il 20/10/1932 C.F. *** per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 e ***, nata a *** il 03/06/1936 C.F. *** per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni con ***);

- 4) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 22843, registro particolare n. 15744 presentata il 29/11/2006, dichiarazione di nomina a firma del notaio Annibaldi Luigi del 19/06/2006 Rep. 62120/33988;

Unità negoziale n.3 immobile 3: identificato al catasto terreni al Foglio 20, Particella 216 presso il Comune di Orte;

a favore di: ***, nato a *** il 20/10/1932 C.F. *** per il diritto di proprietà nella quota di 1/1 (in regime di comunione legale dei beni);

contro: ***, nato il 19/12/1921 a Roma (RM) C.F. *** per il diritto di proprietà nella quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni).

N.B. Si ravvisa una inesattezza nella indicazione del codice fiscale che dovrebbe essere correttamente riportato come **

- 5) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 13226, registro particolare n. 8645 presentata il 11/07/2006, atto di compravendita a firma del notaio Annibaldi Luigi del 19/06/2006 Rep. 62119/33987;

Unità negoziale n.1 immobile 27: identificato al catasto terreni al Foglio 20, Particella 216 presso il Comune di Orte;

a favore di: ***, nata il 13/08/1962 in Romania (EE) C.F. *** per il diritto di proprietà nella quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni);
contro: ***, nato il 19/12/1921 a Roma (RM) C.F. *** per il diritto di proprietà nella quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni).

ISCRIZIONI

- 1) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 14201, registro particolare n. 1934 presentata il 16/11/2015, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Dominici Giuseppe del 12/11/2015 Rep.84810/27190;
Unità negoziale n.1 immobile 1: identificato al catasto terreni al Foglio 20, Particella 216 (Foglio 20 part.33 nella formalità precedente);
a favore di: *** con sede a Velletri (RM) C.F. 04781291002 per la quota di 1/1;
contro: ***, nato a *** il 13/04/1976 C.F. *** per la quota di 1/1.

36) Quesito n.5 (*acquisisca, ove non depositate, 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*)

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa ed il certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto di perizia distinto al Catasto terreni al Foglio 20 Part. 216 e situato presso il Comune di Orte in Vocabolo ***. (**All.3 – PRG, PTPR ed Estratto di mappa, All.4 - Certificato di destinazione urbanistica**)

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Orte (settore Urbanistica e Ambiente):

- visti gli atti di ufficio,
- visti i vigenti strumenti urbanistici,
- vista la variante generale al PRG approvata dalla Giunta Regionale Lazio con Deliberazione n. 271 del 05/09/2013 e pubblicata su B.U.R.L. n.75 del 12/09/2013,
- vista la vigente normativa in materia di Urbanistica,
- visto il DPR 06/06/2001 n.380 art.30 comma 2,

il terreno, in riferimento agli strumenti urbanistici in premessa ricade:

- parzialmente in Zona E1 (“Aree già agricole e con vocazione agricola predominante” disciplinate dall’Art.18 delle NTA del PRG);
- in parte in Viabilità Pubblica;
- all’interno della zona Beni di Insieme - lett.c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; art. 136 D.Lgs 42/04 e pertanto sottoposta al relativo vincolo paesaggistico;
- parzialmente in zona Rispetto FS B – Fascia di pertinenza ferroviaria B (100-250 m) DPR 459/98;
- parzialmente in zona Rispetto FS A – Fascia di pertinenza ferroviaria A (0-100 m) DPR 459/98

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

Ai fini della determinazione e della verifica delle quote di proprietà dell'esecutato relativamente al bene pignorato, è stato necessario valutare il regime patrimoniale del Sig. ***.

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Orte il Sig. *** è risultato celibe.

(All.8 – Certificato di stato civile)

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa è costituito da un appezzamento di terreno della superficie catastale di 7315 mq situato in Vocabolo ***, nella campagna Ortana, raggiungibile dalla Strada Provinciale 151 e distante dal centro abitato di Orte circa 3 km.

La zona è a vocazione prettamente agricola ed è ubicata all'interno della valle del fiume Tevere, a ridosso della linea ferroviaria denominata "direttissima" destinata al transito dei treni ad alta velocità, dell'Autostrada A1 e distante qualche centinaio di metri dall'aeronautica militare.

Il terreno, di forma regolare e giacitura pianeggiante è circondato da terreni seminati, arborati, adibiti a prato e dista poche centinaia di metri da una piccola frazione.

Alla proprietà si accede direttamente dalla Strada Vocabolo *** tramite cancello in ferro a due battenti. La proprietà risulta delimitata solo in parte da una modesta recinzione in rete metallica che in diversi punti si presenta fatiscente.

Alla data del sopralluogo il terreno appariva incolto, ricoperto di erbacce ed arbusti, fatta salva la presenza di qualche sporadico albero da frutto ed ornamentale di piccole dimensioni.

Una parte dello stesso appariva destinata allo stoccaggio e lo smaltimento di materiale per l'edilizia.

Il terreno non è servito da risorsa irrigua, in quanto assenti pozzi o cisterne.

In fase di sopralluogo, sull'area oggetto di esecuzione, si è rilevata la presenza di n° 2 immobili che non sono stati individuati né dall'estratto di mappa, né dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio.

Il primo immobile, di dimensioni in pianta di circa 20 x 12 m, è un edificio ad un piano allo stato grezzo con struttura in calcestruzzo armato, tamponatura di mattoni forati in laterizio e copertura in legno lamellare a doppia orditura a due falde.

La copertura, nonostante l'edificio appaia in abbandono da diversi anni, presenta un soddisfacente stato di conservazione come dimostrato dalla documentazione fotografica acquisita.

L'edificio si compone di due parti poste a quote diverse ed aventi altezze al colmo differenti.

L'edificio appare incompleto in quanto assenti tramezzature interne, massetto, intonaco, tegole, impermeabilizzazione del tetto, rivestimenti, infissi, imbotti, impianti e finiture interne ed esterne. Sulla parte antistante il fabbricato e sul retro sono presenti colonne in calcestruzzo con ferri di attesa che avrebbero dovuto sostenere la copertura di portici.

Il secondo fabbricato è una baracca di cantiere abusiva destinata al ricovero attrezzi avente dimensioni 5,5 x 4 m ed altezza massima 2.60 m. con struttura in legno, copertura ad una falda inclinata in lamiera dotata di coibentazione.

Per la documentazione fotografica si veda (**All.9-Documentazione fotografica**).

Quesito n.8 (*accerti la conformità tra la trascrizione attuale del bene - indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini - e quella contenuta nel pignoramento*)

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

Il bene staggito è distinto al Catasto Terreni del Comune di Orte al Foglio 20 Part. 216 e confina rispettivamente:

- a Nord Ovest con la Part. 214 del foglio 20 (terreno seminativo, classe 3)
Intestati: *** e ***;
- a Nord Ovest con la Part. 228 del foglio 20 (terreno seminativo arborato, classe 5)
Intestati: ***;
- a Sud Ovest con una Strada Vicinale;
- a Sud Est con la Part. 217 del foglio 20 (terreno seminativo arborato, classe 5)
Intestati: ***;
- a Nord Est con la Part. 133 del foglio 20 (terreno seminativo arborato, classe 5)
Intestati: RFI (Rete Ferroviaria Italiana);

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, 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*)

Attraverso l'acquisizione dell'atto di compravendita tra i Sig.ri *** / *** e *** per atto del notaio Maria Ceresi del 21/02/2012, è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione del terreno contenuta nel suddetto titolo di provenienza e quella desumibile dall'estratto di mappa (Foglio 20 Part.216).

Con il citato atto viene trasferito anche il progetto per l'edificazione di una abitazione ed annessi agricoli per la conduzione del fondo ed esercizio delle attività connesse, derivante da regolare permesso a costruire n.39/08 prot. N. 10247 rilasciato dal Comune di Orte in data 9 Settembre 2008.

Il fabbricato, autorizzato a partire dal permesso di costruire precedentemente citato e successive varianti, appare ad oggi realizzato al grezzo e come tale non risulta accatastato ed espressamente

indicato nell'atto di pignoramento. Il mancato accatastamento dello stesso fa sì che non vi sia attualmente rispondenza tra l'estratto di mappa e lo stato dei luoghi. Sul terreno pignorato insiste anche una piccola baracca in legno coperta da lamiera realizzata abusivamente ed adibita a ricovero attrezzi.

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

Come riportato in risposta ai quesiti precedenti, in fase di accesso al bene staggito (Foglio 20, Part. 216), è stato rilevato un fabbricato al grezzo che non compare sull'atto di pignoramento, ma che sarà oggetto della presente stima insieme al terreno su cui insiste. Il suddetto edificio è stato edificato in forza dell'originario permesso di costruire rilasciato dal Comune di Orte il 09/09/2008 prot. 10247 e successive varianti.

La regolarizzazione catastale richiede:

- redazione del tipo mappale con inserimento in mappa dell'edificio previo rilievo con apposita strumentazione GPS,
- accatastamento dell'edificio tramite redazione ed invio telematico presso l'Agenzia delle Entrate del DOCFA.

Soltanto dopo i lavori di completamento dell'opera, sarà possibile attribuire ad essa una adeguata consistenza e rendita sulla base delle caratteristiche acquisite.

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

Il terreno oggetto della presente perizia, con riferimento al PRG del Comune di Orte (VT) è ubicato all'interno della sottozona E1 (aree già agricole o con vocazione agricola predominante).

All.3- (PRG, PTPR ed Estratto di mappa)

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

Relativamente all'immobile che insiste sul terreno oggetto di pignoramento, tramite formale richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Orte, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire presentato dal precedente proprietario (Sig. ***) in data 28/09/2007, rilasciato dal Comune di Orte in data 09/09/2008 protocollo n.10247;
- acquisizione autorizzazione sismica rilasciata dall'Area Genio Civile di Viterbo - Direzione Regionale Infrastrutture - Assessorato Lavori Pubblici della Regione Lazio il 3/11/2010 Rif. Posiz.1745;

- richiesta di proroga di un anno per l'ultimazione dei lavori presentata il 15/02/2012 fissandone la nuova scadenza al 26/02/2013;
- voltura di intestazione del permesso a costruire del 02/05/2012 prot. 5536 a nome dell'esecutato (Sig. ***);
- rinnovo del permesso a costruire in variante mediante domanda e progetto presentati in data 22/02/2013 prot. 2432. **N.B. (nel permesso si specifica che in virtù delle modifiche apportate al progetto strutturale autorizzato in data 3/11/2010 si rendeva necessario depositare presso il Genio Civile un nuovo progetto, che tuttavia da ricerche effettuate dallo scrivente non risulta essere stato presentato);**
- autorizzazione paesaggistica n.229/03 del 13/06/2013 prot. 6827 rilasciata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 42/2004 con prescrizioni. Le prescrizioni sono di seguito riassunte:
 - ✓ che non venga modificata la struttura a capriata del portico
 - ✓ che vengano impiegate tegole fotovoltaiche al posto dei pannelli
 - ✓ che vengano impiegati infissi in legno;
 - ✓ che le superfici esterne vengano tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre;
- permesso a costruire n.08/15 presentato in data 22/05/2015 con prot. 6869 (consegna tavole e relazione aggiornate per inesattezze sui calcoli volumetrici in data 12/06/2015 prot. 7744) e rilasciato dal Comune di Orte il 01/07/2015 prot. 8904. **(Tale permesso risulta essere corredato di documentazione fotografica attestante lo stato di avanzamento lavori. Da questa si evince come la struttura dell'edificio sia ultimata e permanga da effettuarsi un completamento).**
- permesso a costruire n.88/16 presentato in data 21/09/2016 con prot. 13656 (per completamento delle opere già accordato in data 01/07/2015) rilasciato dal Comune di Orte in data 02/11/2017 prot. 15970.

Poiché l'edificio è ancora in costruzione ed allo stato grezzo, non è possibile valutare in questa fase la conformità urbanistico-edilizia dello stesso rispetto al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Orte in data 2 Novembre 2017.

Quest'ultimo titolo edilizio risulta ad oggi decaduto in quanto venuti meno termini per la presentazione dell'inizio lavori.

Per il completamento delle opere mancanti a dare l'opera finita (tramezzature interne, massetto, finiture esterne ed interne, tinteggiatura, infissi, impianti, impermeabilizzazione del tetto, posizionamento delle tegole, impianto solare termico), si rende necessario presentare un nuovo titolo edilizio senza realizzazione di nuovi superfici o volumi, nel rispetto della volumetria e delle superfici assentite nel permesso rilasciato il 2 Novembre 2017 e di quanto in esso disposto.

La copertura dei due portici non può ritenersi completamento e non sussistendo allo stato attuale il requisito imposto dalla legge in zona agricola del lotto minimo di 3 ettari per la realizzazione di nuove superfici o volumi, i portici non potranno essere realizzati.

Poiché l'autorizzazione paesaggistica ha durata quinquennale, sarà necessario farne nuova richiesta finalizzata al completamento delle opere.

A seguito delle varianti effettuate, l'edificio risulta strutturalmente difforme dal progetto presentato ed autorizzato dal Genio Civile di Viterbo in data 3/11/2010, sarà quindi necessario procedere ad una sanatoria strutturale.

Quest'ultima prevede l'esecuzione di una serie di saggi sulle strutture (travi, pilastri, solai, muri portanti) al fine di valutare le consistenze degli elementi strutturali, la qualità della posa in opera e le caratteristiche dei materiali impiegati. Acquisite le dovute informazioni, un tecnico specializzato, sulla base dei dati raccolti, effettuerà dei calcoli per verificare che l'opera posta in essere in passato senza necessaria autorizzazione, rispetti la normativa vigente al tempo e quella attuale.

L'esito delle verifiche, gli eventuali lavori di adeguamento sismico che dovessero rendersi necessari, la tempistica per ottenere la sanatoria e l'entità della sanzione sono incerti e in questo contesto non prevedibili e quantificabili.

Trattandosi di edificio allo stato grezzo, la segnalazione certificata di agibilità non risulta essere rilasciata.

(All.11-Pratiche edilizie).

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

Per l'immobile, che costituisce il lotto unico da valutare, non è stata presentata nessuna istanza di condono edilizio presso il Comune di Orte.

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

I diritti sul bene 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*)

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non fa 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; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*)

L'unità immobiliare oggetto della stima deve essere venduta come unico lotto.

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*)

Il bene risulta pignorato nella sua interezza e più precisamente al Sig. *** per la quota di proprietà di 1/1.

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

Il terreno pignorato non è locato e risulta nella disponibilità dell'esecutato. Il titolo legittimante il possesso del bene è rappresentato dall'atto di compravendita del 21/02/2012 Rep. 12454/5168 a firma del Notaio Ceresi Maria trascritto il 07/03/2012 Reg. Gen. 2909, Reg. Part. 2186.

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*)

Come già riportato nella risposta al quesito n.20 il bene, costituito da un terreno agricolo di circa 7000 mq e un fabbricato allo stato grezzo, non è occupato dai debitori per esigenze abitative primarie. Stante lo stato dell'edificio (in costruzione), quest'ultimo non è attualmente in grado di produrre reddito o qualsivoglia provento, pertanto non è possibile esprimere nessun valore locativo per il compendio pignorato.

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*)

L'immobile non risulta occupato dall'ex coniuge del debitore.

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 o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici. (**All.5 – Certificato assenza vincoli/usi civici**)

Quesito n.24-25 (*Determini il valore dell'immobile – indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate*)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un piccolo appezzamento di circa 7000 mq distinto al catasto terreni al Foglio 20, Part. 216 avente destinazione seminativo arborato e da un fabbricato in costruzione che insiste sullo stesso avente struttura portante in calcestruzzo armato.

La stima del valore del compendio pignorato è pertanto dato dal valore di mercato del terreno sulla base delle sue caratteristiche di utilizzazione, produttività ed accessibilità e del succitato edificio in fase di costruzione in funzione delle opere fin qui realizzate.

STIMA TERRENO (Foglio 20, Part. 216)

Per la stima del presente terreno, 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 a Ha di terreno agricolo) 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 del terreno.

1) Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/Ha, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene in relazione ai valori di mercato ottenuti da diverse fonti specifiche:

- i Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia del Territorio, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, riportano per terreni definiti come seminativo arborato presso il Comune di Orte (VT) per l'annualità 2019 un valore agricolo di 10050 euro/Ha.

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCATA, CASTEL SANT'ELIA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: TARQUINIA, MONTALTO DI CASTRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	11500,00				14850,00			
SEMINATIVO ARBORATO	10050,00				14350,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	15000,00				21200,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000,00				19950,00			
ULIVETO	12700,00				15900,00			
ULIVETO VIGNETO	12050,00				15300,00			
VIGNETO	13800,00				18600,00			

- l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della provincia di Viterbo riporta, per terreni agricoli situati presso il Comune di Orte (Orte Scalo) nel primo semestre 2019, un valore massimo compreso tra 1,5 e 2,5 Euro/mq.

Comuni: Orte e Orte scalo

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/Mq/mese	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200-1300	5	300-350	400-440	370-430	440-500	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	800-1100		250-300	300-370			stazionario
Abitazioni da ristrutturare	450-700						stazionario
Posti auto scoperti							
Posti auto coperti							
Box singoli	450						stazionario
Uffici	750-900	5 5,5					stazionario
Negozi	800-900	5,0-5,5					diminuzione
Locali per attività industriali	250-300	1,5 2,5					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	45/50			stazionario
Terreni ad uso agricolo		1,5 - 2,5		stazionario

Note: i prezzi sopra riportati sono da considerarsi come valore massimo ad Orte Scalo e come valore minimo nel resto delle zone del comune di Orte
 i prezzi si riferiscono solo ed esclusivamente al comune di Orte

- indagini di mercato effettuate consultando i prezzi di vendita presso le agenzie immobiliari di terreni simili presso il Comune di Orte o zone limitrofe. Di seguito si riportano le fonti cui si è fatto riferimento, le caratteristiche del bene in vendita e il suo valore:

- TROVACASA.IT (terreno agricolo in vendita a Orte di 14000 mq) \iff 25.000 Euro
- TECNOCASA (terreno agricolo pianeggiante di 35000 mq in Loc. Lucignano a Orte coltivato e servito da pozzo) \iff 49.000 Euro
- IMMOBILIARE.IT (terreno agricolo ad Orte di 14000 mq con fabbricato rurale di 100 mq attualmente non agibile) \iff 25.000 Euro
- CASA.IT (nella campagna tra Orte e Bassano in Teverina terreno agricolo di 3000 mq con diverse piante di ulivo e magazzino di circa 12 mq) \iff 10.000 Euro.

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche del terreno oggetto di stima. Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Fertilità K 1 = 0,8
- Giacitura K 2 = 1,2
- Accesso K 3 = 1,2
- Forma K 4 = 1,2
- Ubicazione K 5 = 1,0
- Ampiezza K 6 = 0,8

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K 1 * K 2 * K 3 * K 4 * K 5 * K 6) = 1,10$

Il prezzo al mq da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} \times K$ e corrisponde a circa $1,7 \times 1,10 = 1,87$ euro/mq.

Nella fattispecie, trattandosi di un terreno di 7315 mq si stima un valore complessivo di 13680 Euro.

Alla cifra suddetta andranno decurtate le spese per:

- lo smaltimento del materiale di risulta dell'attività edilizia (calcinacci, pancali in legno, detriti, rifiuti ferrosi e altri rifiuti ingombranti) che occupano parte del terreno,
- la pulizia del terreno che versa in evidente stato di abbandono,
- demolizione della baracca in legno realizzata in modo abusivo sul terreno in oggetto.

Tenuto conto della eterogeneità e dell'incertezza della tipologia di materiale accumulato sul terreno staggito, si stima per le precedenti voci una spesa complessiva che si aggira attorno ai **4000** euro.

Il valore del terreno pignorato ubicato a Orte (VT) in *** è pertanto in cifra tonda pari a:

9.700 euro (novemilasettecento/00) euro

STIMA DEL FABBRICATO GREZZO

Per l'immobile allo stato grezzo, non essendo possibile determinare un corretto valore di mercato al finito a seguito della variabilità delle finiture e non essendo possibile valutare in questa fase i costi per eventuali interventi strutturali mirati a rendere conforme l'edificio dal punto di vista strutturale e sismico, è sembrato opportuno pervenire al valore di stima redigendo un computo metrico estimativo delle sole opere sin qui realizzate facendo riferimento al Prezziario Regionale Lazio 2012 approvato con Deliberazione n.412/2012.

Le opere, come emerge dalla documentazione fotografica acquisita in fase di sopralluogo (**All. 9 – Documentazione fotografica**), sono limitate allo scavo, esecuzione delle opere di fondazione, esecuzione della struttura portante (travi, pilastri, solaio piano terra), tompagni esterni, copertura in legno lamellare a doppia orditura e tavolato e marciapiede esterno.

Sulla base dei calcoli effettuati e riportati in allegato alla presente (**All.10 – Elaborati CTU planimetria da rilievo, computo metrico estimativo**), si perviene ad un valore delle opere fino ad ora realizzate di 76.500 euro.

Si precisa che tale importo si riferisce al valore di quanto fino ad ora realizzato e non tiene conto di tutte le spese a carico dell'acquirente e da sostenere nel prosieguo per ultimare i lavori ed ottenere un fabbricato finito ed abitabile, regolare dal punto di vista strutturale e catastale.

Al valore così ottenuto si sottrae:

- 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 in cifra tonda di:

68.800 (sessantottomilaottocento/00) euro

STIMA COMPLESSIVA (LOTTO UNICO)

Trattandosi di un lotto unico il valore complessivo stimato per il compendio pignorato è la somma dei valori calcolati relativamente all'immobile allo stato grezzo attuale e il terreno circostante per un totale di:

78.500 (settantottomilacinquecento/00) Euro.

Quesito n.26 (*indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile*)

Il bene oggetto della presente perizia è costituito da un terreno di circa 7000 mq ubicato in zona agricola presso il Comune di Orte e da un fabbricato allo stato grezzo adibito a civile abitazione ed annessi agricoli articolato su un unico livello.

Il compendio pur essendo situato a pochi chilometri dal centro abitato, risulta a ridosso della linea ferroviaria ad alta velocità e dell'autostrada. Il terreno è in attuale stato di abbandono, occupato da materiale di risulta di vario genere, da erbe infestanti e qualche piccolo albero da frutto/ornamentale.

L'estensione è modesta, ma il suolo, adeguatamente curato potrebbe garantire una discreta produttività.

L'immobile in costruzione che si erge sul terreno descritto, oltre a richiedere lavori di completamento, dovrà essere oggetto di sanatoria strutturale e a causa dell'incerto esito delle verifiche, potrebbe richiedere interventi di adeguamento di cui non è possibile allo stato attuale prevedere l'entità e l'onere.

Trattandosi inoltre di un edificio al grezzo necessita di tutti gli edempimenti previsti a dare l'opera finita (completamento, collaudo, agibilità, accatastamento).

Per le ragioni esposte, il bene pur avendo delle potenzialità, presenta delle criticità che lo rendono difficilmente collocabile sul mercato.

Quesito n. 27 (*segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo*)

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta locato.

ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1** : Verbale di sopralluogo
- **ALLEGATO 2** : Visure storiche per immobile
- **ALLEGATO 3** : PRG, PTPR ed Estratto di mappa
- **ALLEGATO 4** : Certificato di destinazione urbanistica
- **ALLEGATO 5** : Certificato assenza vincoli/usi civici
- **ALLEGATO 6** : Atti di provenienza
- **ALLEGATO 7** : Ispezioni ipotecarie
- **ALLEGATO 8** : Certificato di stato civile
- **ALLEGATO 9** : Documentazione fotografica
- **ALLEGATO 10** : Elaborati CTU (Planimetria da rilievo, computo metrico estimativo)
- **ALLEGATO 11** : Pratiche edilizie



CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Viterbo, 20 Dicembre 2019

