TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°48/2013

promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA

per l'udienza del 19.10.2017

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 48/2013, xxxxxx contro xxxxxxxx ;
- che a novembre del 2014 il sottoscritto ing. Carlo Alberto Boccolini quale CTU ha depositato la relazione peritale;
- che in data 08/06/2016 il procedimento n° 48/13 è stato riunito al procedimento iscritto al n° 142/2016;
- che nell'udienza del 03.04.2017 il giudice della esecuzione dott.ssa Maria Carmela Magarò ha incaricato il sottoscritto, in considerazione del tempo trascorso e dell'intervenuta riunione della procedura, di redigere un aggiornamento della relazione di stima.

Consultata la documentazione agli atti si è potuto verificare che l'esecuzione 48/13 e la 142/16 hanno ad oggetto gli stessi beni, e che nelle due procedure le due parti (parte procedente e parte debitrice) sono le stesse ovvero: xxxxxxxx contro xxxxxxxx.

Gli estremi ipotecari del pignoramento 142/16 sono i seguenti: trascrizione contro del 26/05/2016, Reg. par. 5530, Reg. gen. 7397, Ufficiale giudiziario, rep. 641 del 26/04/2016, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, pignoramento.

Copia della relativa nota di trascrizione è rimessa in allegato, all. n.1.

Inoltre dal fascicolo si è potuto constatare che nel tempo intercorso nella procedura esecutiva 48/13 sono intervenuti, ex art. 499 c.p.c., i seguenti altri soggetti:

- Sig. xxxxxxxxxx, intervenuto in data 22.10.2014
- xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxx spa, intervenuta in data 13.11.2015
- xxxxxxxxxxxxxx, intervenuta in data 03.12.2016

Da segnalare che in data 13.12. 2017 è intervenuto, sempre secondo ex art. 499 c.p.c., anche lo stesso creditore procedente.

Per l'aggiornamento della relazione di stima il sottoscritto, consultatosi con il custode dell'esecuzione in oggetto avv. Maurizio Todini, ha ritenuto non necessario un nuovo sopralluogo dei beni pignorati.

Pertanto la presente relazione si articolerà nell'aggiornamento delle visure catastali e ipotecarie e altresì nella valutazione di modificare o meno il prezzo di stima del compendio immobiliare pignorato, prezzo di stima già determinato nella relazione peritale.

Riepilogando il compendio immobiliare pignorato è costituito dai seguenti cespiti:

- 1) Abitazione in villa storica con giardino;
- 2) Magazzino in centro storico;
- 3) Terreno con annesso fabbricato rurale.

Ciascun cespite ha costituito un lotto, quindi si hanno n.3 lotti distinti.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Orte come di seguito elencate:

Catasto Fabbricati:

Abitazione: A2, fogl. 48, part. 36, sub.2, cl. 1, cons. 10 vani, rend. 619,75e

Magazzino: C2, fogl. 36, part. 1073, sub7, cl.3, cons. 27 mq, rend. 41,83e

Catasto Terreni:

Foglio 35

part. 247, fabbricato rurale, cons. 66 centiare

part. 248, bosco ceduo, cl.1, cons. 26 are 60 centiare, R.D. 2,75e, R.A. 0,82e

part. 245, sem.arbor., cl.3, cons. 34 are 10 centiare, R.D. 17,61e, R.A. 9,69e

part. A, ente urabno, cons. 46 centiare.

I sopra elencati immobili sono tutti intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Roma (RM) il xx/xx/xxxx,

proprietà 1/1;

Le visure catastali storiche, aggiornate alla data del 06/06/2017, sono rimesse in allegato, all.n.2.

Rispetto alle visure già agli atti l'unica cosa variata è quella dell'immobile C2, lotto 2, in cui risulta variato l'indirizzo, per una variazione toponomastica d'ufficio del 17.08.2016, il nuovo è Via Mazzini, n.49.

Le visure ipotecarie sono state fatte per soggetto debitore e a carico dello stesso è stata rilevato, oltre ai pignoramenti in oggetto, un altro procedimento esecutivo che non riguarda però gli stessi immobili ma che tra essi figura l'immobile Foglio 36, p.lla1072, sub.2 con categoria catastale C1, che è l'immobile che è stato preso in considerazione nella relazione peritale, specificatamente al punto 17, in quanto interessato alla difformità urbanistica riscontrata sul lotto 2 (magazzino), ovvero la fusione dei due immobili. Si precisa che nell'elaborato peritale la segnalazione di tale fusione è stata riportata al punto 14 e non come da quesito al punto 10.

Gli estremi di tale trascrizione contro del 21/04/2016 sono i seguenti: Reg. par. 4228, Reg. gen. 5607, Ufficiale giudiziario, rep. 565 del 12/04/2016, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, pignoramento Copia della relativa nota di trascrizione è rimessa in allegato, all. n.3.

Da segnalare nelle visure ipotecarie una trascrizione a favore del soggetto debitore relativa al ricongiungimento di usufrutto in morte della signora xxxxxxxxx avvenuta il 16 gennaio 2011, dovuta al fatto che il compendio immobiliare, escluso il magazzino, era pervenuto all'esecutato per l'intera nuda proprietà con atto di compravendita a rogito notaio Cesare Kechler Ferrari del 19 ottobre 1994, rep. n. 22.229, trascritto a Viterbo, il 4 novembre 1994 al n. 10.695 particolare della sig.ra xxxxxxxxx.

Le visure ipotecarie, aggiornate alla data del 06/06/2017, sono rimesse in allegato, all. n.4, l'unica variazione rispetto alle visure precedenti è la trascrizione contro relativa al pignoramento 142/2016.

Di seguito si riporta l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni con oggetto il compendio immobiliare pignorato.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezioni ipotecarie risultano sull'immobile, le seguenti formalità:

- iscrizione contro del 14/07/1999 al n.2.015 particolare.
Pubblico Ufficiale Togandi Giuseppe, Rep. 77.564/30.503 del 13/07/1999.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Soggetto debitore.
Gravante sul bene pignorato rappresentato al Catasto Fabbricati al foglio 48, p.lla 36, sub.2.
- iscrizione contro del 01/10/2002 al n. 1.927 particolare.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni.
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, n. 1008 del 12/07/2002, a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxx.
Gravante sui beni pignorati rappresentati al Catasto Terreni al foglio 35, p.lle 245, 247 e 248.
Soggetto debitore.
- trascrizione a favore del 20/10/2011, reg. part. 11727, Reg. gen. 16868.
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, Rep. 1714/9990 del 03/06/2011.
Atto per causa morte – Certificato di denunciata successione.
- iscrizione contro del 24/01/2011, Reg. part. n. 125, Reg. gen. 993.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo.
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, Rep. n.631 del 25/03/2010,
a favore del sig. xxxxxxxxxxxxx.
Gravante su tutti i beni pignorati oggetto della presente relazione.
Soggetto debitore.

- trascrizione contro del 09/05/2013, Reg. part. 4556, Reg. gen. 5911.
Pubblico Ufficiale Giudiziario di Viterbo, Rep. 94 del 12/02/2013.
Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili, a favore del sig. xxxxxxxxxxxx.
Gravante su tutti i beni pignorati oggetto della presente relazione.
Soggetto debitore.
- trascrizione contro del 26/05/2016, Reg. part. 5530, Reg. gen. 7397.
Pubblico Ufficiale Giudiziario di Viterbo, Rep. 641 del 26/04/2016.
Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili, a favore del sig. xxxxxxxxxxxx.
Gravante su tutti i beni pignorati oggetto della presente relazione.
Soggetto debitore.

Per quanto riguarda la eventuale modifica del prezzo di stima, fatte le dovute considerazioni e tenuto conto della specificità del compendio immobiliare pignorato, confermando per quanto riguarda il lotto 1, abitazione in villa storica, tutte le considerazioni riportate in relazione al punto 21, e altresì considerato l'andamento del mercato immobiliare nel periodo intercorso, si ritiene opportuno confermare i prezzi di stima determinati nella relazione peritale.

Pertanto il riepilogo delle valutazioni dei tre lotti da porre a base d'asta sono i seguenti:

- **Lotto 1:** Abitazione in villa storica con giardino, di superficie utile pari a 258mq, valutando il valore unitario in 1.700 euro/ al mq di superficie utile, il valore del lotto 1 risulta essere:

1.700 Euro/mq x 258 mq = **438.600 Euro;**

- **Lotto 2:** Magazzino al centro storico di 27 metriquadri di superficie utile, valutando il valore unitario in 750 Euro/al mq di superficie utile, il valore del lotto 2 risulta essere:

750 Euro/mq x 27 mq = **20.250 Euro;**

N.B. Nella valutazione del lotto 2 è ricompresa la spesa da sostenere a causa della difformità urbanistica riscontrata, si veda punto 14 dell'elaborato peritale, essa è stata determinata in 1400 euro totali.

- **Lotto 3:** Terreno di superficie complessiva di 6.070 mq e fabbricato rurale fatiscente di 66 mq che fanno in tutto 6136 mq, valutando il valore unitario in 3,30 Euro/ al mq di superficie, il valore del lotto risulta il seguente :

3,30 euro/mq x 6136 = **20.248 Euro**

ALLEGATI

- 1) Nota di trascrizione pignoramento n° 142/16
- 2) Nota di trascrizione pignoramento di altri beni
- 3) Visure catastali aggiornate al 6 giugno 2017
- 4) Visure ipotecarie aggiornate al 6 giugno 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n.8 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento.

Canepina, lì 16 giugno 2017

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(dott.ing. Carlo Alberto Boccolini)