

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°48/2013

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 13.11.2014

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 48/2013, xxxxxxxxxxx xxxxxxxx contro xxxxxx ;
- che il sottoscritto ing. Boccolini Carlo Alberto, con studio tecnico in Canepina Via Viterbo n.53, è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione stessa, che affidatogli l'incarico gli sono stati affidati i seguenti quesiti:

1. **Verificchi**, 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 agli atti;
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 fine 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 nella 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/odi 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, interno, 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la

ubicazione dell'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 e 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
15. **dica** se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, l'Esperto dovrà procedere, 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 cc. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
17. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
18. 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 ad 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;
19. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato scritto 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 del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ;
20. **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;
21. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di

stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22. **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;
23. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti**;
24. **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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 di osservazione al proprio elaborato;
25. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. fissata per il giorno 27/11/2014 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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;
26. **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;

27. **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 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 proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
28. **alleggi** 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);
29. **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;
30. **alleggi** alla relazione:
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione e della licenza edilizia o 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 o 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 PRELIMINARI

Il Custode dell'esecuzione, avv. Todini Maurizio, comunicava alla parte esecutata e al sottoscritto che il giorno 15 aprile 2014 , alle ore 10.00, sarebbe avvenuto il primo accesso agli immobili pignorati.

In tale data il custode e lo scrivente accompagnati dal sig. Santucci hanno effettuato il sopralluogo; il verbale di accesso, a cura dell'avv. Todini, è rimesso in allegato (all. n.1).

Nel corso dell'ispezione, si sono potute controllare le reali condizioni dell'intero compendio immobiliare pignorato e si è potuto accertare, altresì, se gli immobili fossero occupati o meno.

Successivamente in data 6 maggio 2014, previo accordo telefonico con il sig. Santucci, il solo sottoscritto effettuava un necessario secondo sopralluogo.

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile, Ministero dei Beni Culturali e l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Risposta ai quesiti

Quanto al quesito n. 1

Innanzitutto, il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della certificazione notarile a cura del dott. Barbagli Nadio, sostitutiva ex art. 567, 2° comma c.p.c., allegata agli atti; altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.

Quanto al quesito n. 2

Sono state effettuate visure catastali aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, che si rimettono in allegato, all.n.6, ed è stata accertata la loro corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Quanto al quesito n. 3

Il compendio immobiliare, escluso l'immobile che in seguito sarà identificato come C2 (magazzino), è pervenuto a xxxxxxxxxxxx, 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 xxxxxxxxxxxxxx e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte della stessa signora xxxxxxxxxxxxxx avvenuta il 16 gennaio 2011.

Alla signora xxxxxxxxxxxxxx gli immobili erano pervenuti per l'intera piena proprietà per atto di divisione a rogito notaio Cesare Kechler Ferrari del 19 dicembre 1990 rep. n. 14.984, trascritto a Viterbo il 16 gennaio 1991 al n.1.067 particolare con le sig.re xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx. Copia di tale atto è rimesso in allegato, all. n.2.

Alle suddette signore il detto compendio immobiliare è pervenuto per i diritti di piena proprietà pari ad 1/4 dell'intero ciascuna in virtù e per effetto dell'apertura successione in morte della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx come da denuncia di successione registrata a Viterbo al n.3 vol. 597 ed ivi trascritta in data 5 maggio 1980 al n.3.675 particolare, eredità devoluta per legge. Copia di tale successione è rimessa in allegato, all. n.3.

L'immobile C2, invece, è pervenuto per l'intera nuda proprietà all'esecutato con atto di compravendita a rogito Cesare Kechler Ferrari del 31 marzo 1992 rep. 17.303, trascritto a Viterbo il 9 settembre 1992 al n. 9.390 particolare dai signori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx (proprietari ante ventennio) e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte della sig.ra Rondelli Gloria avvenuta il 13 ottobre 2008.

In una nota della certificazione notarile si precisa che dalla lettura degli atti a favore ante ventennio non si rintraccia la provenienza dell'ente urbano censito al foglio 35, p.lla A.

Quanto al quesito n. 4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dal controllo effettuato relativamente alle formalità pregiudizievoli gravanti sopra le porzioni immobiliari in oggetto il C.T.U. ha potuto verificare che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento. Le iscrizioni e

le prescrizioni aggiornate, che si rimettono in allegato, all.n.7, coincidono con quelle già agli atti.

Dall'ispezioni ipotecarie risultano gravanti 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 Cassa di risparmio di Terni e Narni.
Gravante sui beni pignorati rappresentati al Catasto Terreni al foglio 35, p.lle 245, 247 e 248.
Soggetto debitore.
- iscrizione contro del 24/01/2011 al n. 125 particolare.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo.
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, n.631 del 25/03/2010, a favore del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.
Gravante su tutti i beni pignorati oggetto della presente relazione.
Soggetto debitore.
- trascrizione contro del 12/02/2013, n.94.
Pubblico Ufficiale Giudiziario di Viterbo, Rep. 4.556 del 09/05/2013.
Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili, a favore del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
Gravante su tutti i beni pignorati oggetto della presente relazione.
Soggetto debitore.

Quanto al quesito n. 5

In allegato si rimettono le mappe censuarie, all.4, e il certificato di destinazione urbanistica del terreno facente parte del compendio pignorato, all.5.

Quanto al quesito n. 6

L'esecutato risulta sposato dal 1995, in ogni caso i beni pignorati sono tutti pervenuti all'esecutato prima di tale data quindi essi non vanno in comunione di beni.

Quanto al quesito n. 7

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.

DATICATASTALI

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

Catasto Fabbricati

Particella	Categoria	Sub.	Classe	Consistenza	Rendita Euro
Foglio 48 P.lla 36	A/2	2	1	10 vani	619,75
Foglio 36 P.lla 1073	C/2	7	3	27 mq	41,83

Catasto Terreni

Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Domenicale Reddito Agrario
Foglio 35 P.lla 247	Fabbricat o rurale	1	00 are 66 centiare	
Foglio 35 P.lla 248	Bosco Ceduo		26 are 60 centiare	2,75 euro 0,82 euro
Foglio 35 P.lla 245	Seminat. Arbor.	3	34 are 10 centiare	17,61 euro 9,69 euro
Foglio 35 P.lla A	Ente urbano		00 are 46 centiare	

I sopra elencati immobili sono tutti intestati a:

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx,
proprietà 1/1;

CONFINI

Come desunti dalle planimetrie catastali i confini degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ABITAZIONE: da un lato corte stessa ditta; su due lati xxxxxx; su un lato strada San Marco.
- MAGAZZINO: da un lato stessa ditta; da un lato Via della Vittoria; da due lati P.S.D.I.
- TERRENO: da un lato strada vicinale; un lato proprietà xxxxx; un lato proprietà Comune di Orte e un lato proprietà xxxxxx

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

Abitazione

Il cespite in oggetto è ubicato nel Comune di Orte, , in località Vocabolo Villa Alberti, n.xxx, Sc.U, int.1, su di una piccola collina in campagna raggiungibile da una diramazione della strada provinciale Vasanellese in direzione Orte .

L'accesso alla proprietà avviene da ingresso unico, delimitato da cancello in ferro, tutto l'immobile è delimitato da mura di cinta.

La zona è scarsamente edificata, secondo il PRG vigente essa è inserita in zona agricola e secondo il Piano Paesaggistico Territoriale essa è vincolata come bene paesaggistico: zona con valore estetico tradizionale, bellezza panoramica.

L'abitazione è inserita in un villa storica costruita tra gli anni 1699 e 1702. La villa è stata fatta costruire dai signori Alberti, una famiglia trapiantata ad Orte da Arezzo; tra il 1598 e il 1602 essi costruirono ad Orte il primo dei cinque palazzi che lasciarono nella cittadina del viterbese il Palazzo Alberti alla Rocca, sito sul punto più alto di Orte centro, esso è nell' architettura a linee classicheggianti simile a quello oggetto di esecuzione.

La Villa Alberti in esame, è costituita da tre piani fuori terra: piano terra, primo (il piano nobile) e secondo.

La facciata del piano nobile è caratterizzato da ampie finestre rettangolari; il piano secondo, invece, ha finestre più piccole di forma quadrata.

Al livello di piano terra la facciata principale è in mattoncini con il portale di ingresso ad arco contornato da statue e fontane in peperino; poi abbiamo le due scale esterne a semiciclo, che portano direttamente al piano primo con accesso da un balconcino.

Le due scale a semiciclo rappresentano uno degli elementi architettonici caratteristici di tutta la villa.

Inoltre il corpo della fabbrica presenta due torrette, altra caratteristica importante della villa, dove si hanno le scale interne di collegamento a tutti i piani.

L'abitazione, oggetto di esecuzione, non occupa per intero tutta la villa ma tutto il piano primo, parte del secondo e del piano terra. La restante superficie fa parte di altra unità immobiliare di diverso proprietario; questo in seguito ad una divisione avvenuta nel tempo dell'immobile. Questa altra unità immobiliare ha altro ingresso dalla parte retrostante dell'edificio.

Ciascuna torretta di collegamento serve le due distinte proprietà.

La costruzione ha le seguenti caratteristiche costruttive: pareti in pietra e mattoncini e solai misti in muratura e legno.

Le altezze di piano sono le seguenti:

- piano terra 4,0 metrilineari;
- piano primo 4,0 metrilineari;
- piano secondo 2,95 metrilineari.

La parte principale dell'abitazione è al piano primo, il piano nobile di tutta la villa, con alle pareti e al soffitto a cassettoni ciclo di affreschi e decorazioni .

Il piano risulta costituito da ampio ingresso-sala, da una seconda sala, da uno studio, camera, salotto e cucina oltre il servizio igienico.

I pavimenti sono di cotto originari e non, completamente da ristrutturare.

Il piano secondo, invece, è costituito da tre camere e due servizi igienici, di cui un bagno in corso di rifacimento.

Il piano terra è formato dal sottoscala e da due magazzini (veri e propri locali di sgombero) oltre l'androne di uso in comune con l'altra proprietà.

I bagni e la cucina, realizzati probabilmente ante 67, non sono segnati sulla planimetria catastale che risulta essere del 1955, pertanto essa dovrà essere aggiornata riguardo la diversa distribuzione interna degli spazi del piano primo e secondo.

Gli infissi e le persiane sono in legno, salvo quelli del piano primo della facciata secondaria che sono stati ristrutturati, gli altri sono da sostituire o ristrutturare.

Le porte interne in legno sono tutte da rifare o ristrutturare.

All'esterno, invece, tutte le facciate della villa sono da rifare nell'intonacatura e tinteggiatura.

Le grondaie della copertura sono in uno stato di abbandono totale, con la crescita di fitta vegetazione ed erbaccia dappertutto, esse sono tutte da sostituire.

Come tutto da ristrutturare risulta anche il cornicione stesso della copertura .

L'impianto elettrico è stato rifatto circa 20 anni fa.

Il riscaldamento è a termoconvettori alimentati da caldaia a gpl con serbatoio interrato.

L'acqua calda sanitaria proviene da boiler elettrico.

L'adduzione idrica è tramite acquedotto comunale e lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite fossa biologica, che però risulta da revisionare.

Per quanto riguarda invece il giardino della villa, anch'esso è stato diviso in due porzioni, una per ciascuna proprietà; quello attinente alla proprietà in esame ha una superficie di circa 900 metriquadri.

Esso è formato da piazzale in ghiaia con al centro una rotonda di aiuole di diversa forma e vegetazione arborea ed erbacea , poi abbiamo delle magnolie e quattro bei vecchi abeti , il resto è a prato.

All'esterno infine, lungo il lato dell'ingresso è presente una torretta costruita negli anni venti, che veniva utilizzata come servizio igienico.

Come visto la villa risulta in cattive condizioni di manutenzione che necessita di una forte ristrutturazione di tipo conservativo sia ordinaria che straordinaria .

MAGAZZINO

Trattasi di piccolo locale di soli 27 mq, al centro storico di Orte, in Via della Vittoria al n.xxx (già Via Principe Amedeo).

L'altezza di piano è pari a 2,60 metrilineari.

Esso è intonacato e tinteggiato, provvisto di energia elettrica.

L'immobile è stato unito con altro locale, di proprietà dello stesso esecutato, formando di fatto un'unica unità immobiliare; esso è stato adibito a negozio di scarpe e accessori; l'immobile esecutato è utilizzato come deposito e la porta è diventata una vetrina di esposizione merci.

TERRENO CON FABBRICATO RURALE

L'immobile si trova in località Trinità, zona agricola, vincolata paesaggisticamente come zona con valore estetico tradizionale, bellezza panoramica.

Esso è tutto un bosco, ad oggi assolutamente impraticabile per la fitta vegetazione presente, risulta impossibile inoltrarsi dal piccolo ingresso posto sulla strada.

Il terreno risulta in pieno stato di abbandono e si trova in parte in un'area a ripida scarpata e in parte in pianura verso la linea ferroviaria.

Il fabbricato risulta completamente fatiscente, sommerso da tutta la vegetazione sopra e attorno, sicuramente da demolire con però la possibilità di un suo rifacimento ex novo.

L'ente urbano di solo 46 metriquadri è di fatto pertinenza del santuario della Santissima Trinità, la piccola chiesina bianca che si trova di fronte alla città di Orte, pertanto esso non verrà conteggiato ai fini del valore del cespite.

CONSISTENZA IMMOBILI

Per quantificare il compendio immobiliare, vengono presi in considerazione gli elementi metrici ricavati dagli elaborati catastali e verificati in sede di sopralluogo da una seppure sommaria misurazione.

Abitazione

La consistenza dell'abitazione in metriquadri utili di superficie è la seguente:

- piano primo: 129 mq circa;
- piano secondo : 64 mq circa;
- piano terra: 65 mq circa.

Totale superficie utile: $129 + 64 + 65 = 258$ mq

Per quanto riguarda il giardino , il suo valore sarà ricompreso in quello che si andrà a determinare per l'abitazione .

Magazzino

superficie : 27 mq circa.

Terreno con fabbricato rurale

superficie terreno totale: 6070 mq

fabbricato rurale : 66 mq

ente urbano: 46 mq

Quanto al quesito n.8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quanto al quesito n. 9

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei rispettivi titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Quanto al quesito n. 10

Gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

Quanto al quesito n. 11

Si precisa che l'abitazione, oggetto di esecuzione, deriva dal frazionamento della villa storica in due parti, quella pervenuta al debitore corrisponde a quella pignorata.

Quanto al quesito n.12

Il magazzino, se ottiene il titolo abilitativo (a riguardo si veda il successivo punto 14), necessita di una variazione catastale relativa alla fusione dei due immobile, invece nell'ipotesi che non ottenesse tale autorizzazione occorrerebbe il ripristino dei luoghi, senza la necessità di alcuna variazione catastale.

Quanto al quesito n.13

L'utilizzazione secondo lo strumento urbanistico comunale corrisponde all'effettivo uso che se ne fa dei beni.

Quanto al quesito n. 14**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Sia la villa che il magazzino sono stati realizzati anteriormente al 1967, i titoli abilitativi e la dichiarazione di agibilità pertanto possono essere omessi.

Per quando riguarda l'autorizzazione alla fusione con l'altro immobile, sempre di proprietà dell'esecutato, è stato verificato al Comune un eventuale rilascio di autorizzazione, non è stato trovato nulla, l'ufficio tecnico comunale si è preso l'impegno comunque di fare una ricerca più approfondita e di trasmetterne l'esito al sottoscritto.

DIFFORMITA' URBANISTICA:

La difformità riscontrata pertanto è la fusione del magazzino con l'altro immobile.

Se questa opera ottenesse l'autorizzazione occorre una variazione catastale, altrimenti c'è il ripristino dei luoghi.

Le spese per svolgere i suddetti lavori si quantificano nel seguente modo:

- Spese tecniche: euro 400
- Spese di ripristino: euro 1000

Spese complessive previste pari a 1.400 euro; tale costo sarà ricompreso nel valore del bene che si andrà a determinare .

Quanto al quesito n. 15

FORMAZIONE DEI LOTTI

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni esegutati, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. Quindi nella fattispecie risulta opportuno la formazione di n.3 lotti, uno per ciascun cespite.

Quanto al quesito n. 16

QUOTE di PROPRIETA':

Trattasi di immobili appartenenti al solo soggetto esegutato:
alla data di notifica del pignoramento del 12 febbraio 2013 i beni risultano di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx.

Quanto al quesito n. 17

L'abitazione risulta attualmente occupato dall'esegutato come residenza principale.

Il magazzino risulta occupato da attività commerciale, senza affitto di locazione o meglio esiste un affitto regolarmente registrato a nome del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ma esso riguarda solo l'altro immobile con cui è stato unito che ha i seguenti identificativi catastali: categoria C1, p.lla 1072, sub.2.

Quanto al quesito n. 18

Per il magazzino che è occupato da altri senza regolare locazione non è possibile stabilirne il canone di affitto, nella valutazione l'immobile sarà considerato come fosse libero .

Quanto al quesito n. 19

Il compendio immobiliare non risulta occupato da alcun coniuge separato o ex coniuge dell' esecutato.

Quanto al quesito n. 20

Sul compendio immobiliare non grava alcun vincolo artistico nè storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Non sussistono diritti demaniali.

Quanto al quesito n.21**CRITERIO di STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

le fonti specifiche utilizzate sono state le seguenti:

- indagini di mercato con consultazioni dell'agenzie immobiliari "Immobiliare.it, tecnocasa, Med-Imm.
- banca dati nazionali e provinciali. agenzia delle entrate e camera del commercio.

il tutto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Questo è completamente valido, nel nostro caso, per quanto riguarda la valutazione del lotto 2 e 3, per quanto riguarda invece la valutazione del lotto1, abitazione in villa storica occorre fare ulteriori considerazioni.

Nel valutare questo tipo di immobile ci troviamo di fronte ad operare una stima anomala e avulsa dal mercato immobiliare connessa all'indeterminatezza del valore che è molto discusso ed è causa di polemiche dottrinali.

Siamo nella casistica estimativa di “ville e castelli solidi nelle strutture, recuperabili, privi divincoli e senza particolari pregi storici ed artistici”. La difficoltà sta nel rilevare dati comparativi al fine di poter esprimere un esauriente giudizio di stima per pervenire al più probabile valore venale. Per la risoluzione di questo problema estimativo si è soliti utilizzare il valore di trasformazione. Il più probabile valore venale del bene trasformato o recuperato ed il valore di costo delle opere occorrenti per a trasformazione o il recupero.

Gli unici problemi (non trascurabili) è che questo tipo di beni incorrono in un regime di quasi monopolio bilaterale e possiedono una piano volumetria compatibile con una razionale ed accertata commerciabilità mercantile. Nel caso specifico è da far presente che di fatto, con la divisione della villa in due unità immobiliari adibite a civile abitazioni, è stata operata una trasformazione d'uso del bene e che i costi da tener presente sono quelli relativi alla forte ristrutturazione che l'edificio necessita.

Inoltre altro aspetto fondamentale nella nostra valutazione è che essendo le due porzioni della villa di proprietà diversa e che la parte che sarà in vendita risulta essere solo quella esecutata, questo comporta una sua ancora più ristretta commerciabilità.

VALUTAZIONE

Tenuto conto di tutto sopra detto lo scrivente ritiene equo e congruo valutare i tre lotti, a corpo e non misura, come segue:

- **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**;

- **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**

Quanto al quesito n. 22

La data di occupazione del magazzino è di certo prima della data del pignoramento, ma come detto sopra non esiste contratto di locazione dello stesso .

Quanto al punto n. 23

I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti.

Quanto al punto n. 24

Almeno quarantacinque giorni dall'udienza fissata sarà inviata copia del presente elaborato, priva di allegati, al creditore procedente, al debitore ed al custode assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 13/11/2014 per far pervenire al sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato.

Quanto al punto n. 25

Almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c. per il 13/11/2014, il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma cartacea e in forma elettronica.

Quanto al punto n. 26

Il sottoscritto CTU interverrà, in ogni caso, all'udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Quanto al punto n. 27

Sarà predisposto, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante alla privacy.

Quanto al punto n. 28

La documentazione fotografica inerente l'intero compendio immobiliare pignorato è rimessa in allegato (all.n.8).

Quanto al punto n. 29

Il sottoscritto CTU ha redatto su apposito foglio a parte ed in triplice copia relazione di cui ai precedenti punti 1-6.

Quanto al punto n. 30

Elenco puntuale dei documenti allegati:

- 1) Copia Verbale di accesso
- 2) Copia Atto di provenienza 1
- 3) Copia Atto di provenienza 2
- 4) Estratto di mappa e planimetrie catastali
- 5) Certificato di destinazione urbanistica
- 6) Visure catastali attuali
- 7) Visure ipotecarie aggiornate
- 8) Documentazione Fotografica

9) Quadro sinottico in triplice copia

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n.23 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Oltre agli allegati specificati al punto 30 si rimette n.1 copia cd-rom contenente il file del documento e n.3 copie del quadro sinottico a parte.

Canepina, lì 19 settembre 2014

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