

# TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 149/22

promossa da



contro



\*\*\*



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
UDIENZA DEL 04/07/2024

## PREMESSA

È in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare RGE 149/2022 promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED]

Il Giudice Esecutore ha nominato la scrivente [REDACTED] con studio in [REDACTED], come consulente tecnico d'ufficio.

All'udienza del 23 febbraio 2024 la scrivente [REDACTED] ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima degli immobili pignorati ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc. Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto i seguenti quesiti:

1) **Verifichi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via 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 intime ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti cornuti (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, intero, 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 de] 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 de] compendio pignorato;

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura 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 de] caso oppure, ove ciò risulti catastalmente rindossabile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con que11o pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) **Verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. Lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso. verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto • della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

19) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p. .. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione 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 fomite 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'Im nobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) **Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:  
21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://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 ai 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;

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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. Assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30) **Deposit**i, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della ed. "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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica intera ed estrema 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 - integrate 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 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;

**35) Alleggi alla relazione:**

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

## OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione catastale, gli atti di provenienza e le concessioni edilizie presso il comune di Orte, si recava con il Custode Giudiziario, presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo in data 29 maggio 2023 ore 11.30 (All.1 Verbale sopralluogo).

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

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

**Quesito 1.** (Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.).....

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa agli immobili pignorati risulta essere completa e comprendere l'estratto del catasto ed il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'avvento di pignoramento emesso dal Tribunale di Viterbo il 10/08/2022 e **trascritto il 19.09.2022 ai nn. 15105/12110**

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

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

Ad oggi gli immobili oggetto di pignoramento, siti a Orte in Corso Garibaldi, risulta distinto al catasto del Comune di Orte come di seguito indicato:

DATI CATASTALI							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CAT	CONS	SUP. CATASTALE	RENDITA
58	34	19	2	A/3	3.5 VANI	Totale: 83 m <sup>2</sup> Totale: escluse Aree scoperte**: 82 m <sup>2</sup>	€ 262.10

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato. La consistenza catastale è calcolata secondo indici tabellari catastali.

La superficie catastale tiene presente i coefficienti di correzione per locali accessori all'immobile oggetto della presente.

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

Lo scrivente CTU ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Inoltre sono stati acquisiti e riportati in allegato (All.4 Atti di provenienza):

LOTTO 1 (Via Firenze n. 9 - Foglio 57 Part 268 Sub 9)

1. ISCRIZIONE del 12/12/1998 - Registro Particolare 2722 Registro Generale 14811 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10114 del 10/12/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2414 del 21/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/09/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 24/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 02/02/1999 - Registro Particolare 1391 Registro Generale 1647 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10219 del 07/01/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 19/12/2006 - Registro Particolare 16635 Registro Generale 24090 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10434/3574 del 28/11/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 10676 Registro Generale 14713 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 97752/15702 del 31/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 2745 Registro Generale 14714 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 97753/15703 del 31/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

6. TRASCRIZIONE del 23/03/2015 - Registro Particolare 2739 Registro Generale 3417 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 3773 del 15/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. TRASCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 12110 Registro Generale 15105 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1348 del 10/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi ai cespiti oggetto di stima segnalando anche le variazioni catastali come risultano dalle visure storiche:

**LOTTO 1 - PROPRIETA' ATTUALE:**

[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con CHIRIAC Maria

[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con CHIRIAC ION

**ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (19.09.2022):**

Situazione degli intestati dal 28/11/2006

[REDACTED] Proprieta' 1/2 Atto del 28/11/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ORTE (VT) Repertorio n. 10434 - COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 07/01/1999

[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 31/07/2008

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 28/11/2006

Atto del 07/01/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede RONCIGLIONE (VT) Repertorio n. 10219 - COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 05/08/1989

[REDACTED] fino al 07/01/1999 Atto del 05/08/1989 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 121940 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 454 registrato in data 25/08/1989 COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/01/1983

[REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 05/08/1989

[REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 05/08/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

[REDACTED]  
(All.2 Visure storiche per immobile - All.4 Atti di provenienza - All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

**Quesito n. 4.** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

Di seguito si riportano in ordine cronologico le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative alla unità negoziale costituita dagli immobili oggetto di consulenza:

1. ISCRIZIONE del 12/12/1998

Registro Particolare 2722 Registro Generale 14811 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 10114 del 10/12/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2414 del 21/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/09/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 24/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 02/02/1999

Registro Particolare 1391 Registro Generale 1647 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 10219 del 07/01/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 19/12/2006

Registro Particolare 16635 Registro Generale 24090 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 10434/3574 del 28/11/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

[REDACTED] TRASCRIZIONE del 08/08/2008

Registro Particolare 10676 Registro Generale 14713 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 97752/15702 del 31/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 08/08/2008

Registro Particolare 2745 Registro Generale 14714 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 97753/15703 del 31/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

6. TRASCRIZIONE del 23/03/2015

Registro Particolare 2739 Registro Generale 3417 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 3773 del 15/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. TRASCRIZIONE del 19/09/2022

Registro Particolare 12110 Registro Generale 15105 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1348 del 10/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

Per verifica e completezza della documentazione in atti, oltre all'estratto di mappa, sono state acquisite anche le planimetrie catastali degli immobili pignorati siti nel comune di Orte e distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 58 Particella 34 Subalterno 19.

La suddetta documentazione ha consentito una corretta identificazione del bene pignorato.

Si aggiunge a quanto sopra l'elaborato planimetrico presente al NCEU, il suddetto atto catastale identifica in pianta tutti i subalterni del piano interessato con i rispetti confini catastali.

(All.3 Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici).

**Quesito n. 6.** *Consulti i registri dello stato civile de] comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato .....*

-

**Quesito n. 7.** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche intime ed estreme, superficie (calpestabile) in mq. Confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti cornuti (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento sito nel Comune di Orte in provincia di Viterbo, e nello specifico in Corso Garibaldi al Piano 4. L'appartamento fa parte di una palazzina di cinque piani edificata anteriormente al 1967 e precisamente come risulta dalla scheda catastale nel 1939. L'immobile costruito e adibito ai ferrovieri si trova infatti in prossimità della stazione ferroviaria di Orte Scalo.

L'appartamento si trova al piano 4° scala A interno 15, senza ascensore, si sviluppa su una superficie netta di mq. 50 ed è composto da una camera matrimoniale, cucina con balcone, bagno, camera singola e lungo corridoio laterale distributivo.

Le finiture interne presenti hanno un livello scarso, la pavimentazione dell'appartamento è in grès come i rivestimenti del bagno e della cucina, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in pvc di colore bianco, gli infissi esterni sono costituiti da persiane di colore verde. Insistono vecchie tracce di umidità nella parete del bagno da attribuirsi ad una probabilmente perdita d'acqua al piano superiore. Presente impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo con caldaia a metano. L'immobile in oggetto ha una superficie calpestabile di mq. 50.

**Quesito n. 8.** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene .....*

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.

**Quesito n. 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.....*

Il bene oggetto del pignoramento trova corrispondenza con le planimetrie catastali.

**Quesito n. 12.** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto....*

Non risulta necessario provvedere ad alcun aggiornamento catastale.

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

L'utilizzazione dell'immobile è conforme alla categoria catastale cui appartiene, precisamente abitativa.

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

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

NESSUNA RISPOSTA DAL COMUNE

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

NESSUNA RISPOSTA DAL COMUNE

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

NESSUNA RISPOSTA DAL COMUNE

**Quesito n. 17.** *Indichi L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, .....*

-

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

Il bene oggetto di stima deve essere venduto come lotto unico

**Quesito n. 19.** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, .....*

Il bene risulta pignorato nella sua interezza e più precisamente per la quota di

proprietà di 1/2 ciascuno.

**Quesito n. 20.** Accerti se l'immobile è libero o occupato; ....

Al momento del sopralluogo effettuato, vedi All. 1 - Verbale sopralluogo, l'immobile non era occupato.

**Quesito n. 21.** Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo Familiare

Il bene pignorato non risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie o del nucleo familiare.

**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 ....

-

**Quesito n. 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....

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Quesito n. 24 e 25.** *determini il valore dell'Immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,*

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

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

### **1- Determinazione del valore medio unitario**

Il valore medio unitario espresso in Euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione strategica nel Comune di Orte e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da fonti specifiche:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sui beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima, ha portato

alla determinazione di un valore medio di mercato di 800.00

- I dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il Comune di Orte in zona Periferica/ESPANSIONE nel secondo semestre 2023 riportano i valori di mercato al mq 750.00 - 1'500.00 €.

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2  
 Provincia: VITERBO  
 Comune: ORTE  
 Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE  
 Codice zona: D1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	3,4	4,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L	4,5	5,4	N
Box	Normale	560	840	L	3	4	N
Ville e Villini	Normale	1100	1400	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1600	L			

Stampa      [Legenda](#)

- La ricerca attraverso il sito del Tribunale di Viterbo - Aste Giudiziarie, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quelli in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso abitativo è pari a 700.00 euro/mq.
- I dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo per immobili a destinazione residenziale in posizione semicentrale riportano, nel secondo semestre 2023 un prezzo di compravendita compreso tra 800.00 e 1'100.00 euro/mq. Entrambi i valori sono con tendenza stazionaria.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche degli immobili si è tenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 800.00 euro/mq.

## 2- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche

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

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

- Caratteristiche posizionali estrinseche  $K_{pe} = 1.05$
- Caratteristiche intrinseche  $K_i = 0.90$
- Caratteristiche produttive  $K_p = 1.05$

Da ciò consegue un coefficiente  $K = (K_{pe} \cdot K_i \cdot K_p) = 0.9923$

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti  
Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di:  $V_{mu} \times K$  e corrisponde a 793.80 euro/mq.

### 3- Definizione del valore di stima

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

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

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
		MQ	MQ
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1.00	50.00	50.00
<b>TOTALE</b>			<b>50.00</b>

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL = 124.50mq (Superficie Lorda Ragguagliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{Euro } 793.80 \times 50.00 \text{ mq} = 39'690.00 \text{ euro}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

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

3'969,00 euro

la stima del valore degli immobili pignorati nel comune di Orte, in Corso Garibaldi, è in cifra tonda pari a:

- Sarà detratto il valore degli insoluti condominiali pari a 700.00€

la stima del valore degli immobili pignorati nel comune di Orte, in Corso Garibaldi, è in cifra tonda pari a:

**35'00.00**  
**(euro trentacinquemilaeuro/00)**

**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;*

A giudizio del CTU le reali prospettive di collocamento del bene sul mercato sono scarse in quanto lo stesso si trova al quarto piano senza ascensore. L'unica nota positiva è la centralità dell'appartamento, in quanto dista soli 150 metri dalla stazione ferroviaria di Orte e dallo snodo autostradale della A1 Roma-Firenze.

Certa di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 16 pagine e gli allegati sotto riportati

Capodimonte 03 giugno 2024

### **ALLEGATI**

- Allegato 1 - Verbale sopralluogo***
- Allegato 2 - Visure storiche per immobile***
- Allegato 3 - Planimetrie catastali***
- Allegato 4 - atti di provenienza e locazione***
- Allegato 5 - Nota trascrizione di pignoramento***
- Allegato 6 - Certificato notarile***
- Allegato 7 - Visura camerale storica***
- Allegato 8 - Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica***

IL CTU  
Geom. Letizia Zinghini

