

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 158/2024
ad istanza

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
geom. Franco Trisolini



contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare R.G.E. 158/2024, contro ———;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico BONATO, ha nominato il sottoscritto geom. Franco Trisolini, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli quanto segue:

- 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 di 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'art.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 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 accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle pubblicità della vendita;
- 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 dif-

- formità: 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 (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 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 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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 di 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'identifi-



cazione 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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; 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 (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 e 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 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 di 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, 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: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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 e 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) Inviì 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi almeno 10 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 che 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) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone 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 e 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 e al decreto di trasferimento;

35) Alleghi alla relazione:

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

In data 10 settembre 2025 si è svolto l'accesso all'immobile, presso l'immobile sito nel Comune di Viterbo, in via Leonardo Murialdo nc. 9 piano 2°, in tale sopralluogo, si è potuto dare atto del compendio nella sua interezza. Sono state svolte in modo compiuto le operazioni di rilievo metrico, fotografico ed è stato verificato lo stato manutentivo e di completezza dell'unità immobiliare oggetto della consulenza.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivategli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO
(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene:

- per la quota di 1/1 della *proprietà* del _____:

- a) *Abitazione nel Comune di Viterbo (VT), distinto al catasto fabbricati al foglio 176 particella 270, subalterno 28.*

OPERAZIONI PRELIMINARI E
VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO
CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Premessa:

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.

In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di *pignoramento trascritto a Viterbo il 24/09/2024 ai nn. 14762 R.G. e 11985 R.P. di formalità*, si pignora:

1. Abitazione di tipo popolare, nel Viterbo (VT), distinta al foglio 176 particella 270, subalterno 28 in via Leonardo Murialdo nc. 9.

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.).

Dall'analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare dell'immobile oggetto della procedura immobiliare.

E' presente l'estratto di mappa catastale.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

Catasto fabbricati – Comune di Viterbo (VT)

Intestazione catastale:

- _____ - proprietà per 1/1 del bene.

Catasto	Fg.	P.Ila	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	176	270	28	A/4 di classe 4^	4 vani	59 mq	€ 330,53

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento e i dati indicati nell'atto di pignoramento **risultano** corretti alla data dello stesso.

Quesito n. 3)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 24/09/2024 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, 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.

Bene al foglio 176 p.lla 270 sub. 28 Comune di Viterbo (VT)

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, Notaio RUSSO Gianluca del 14-09-2006 rep. 15277 - racc. 2014, trascritto il 23-09-2006 al R.G. 18637 e R.P. 13032 a favore _____ contro _____;

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, Notaio VENTRIGLIA Fausto del 31/01/1969 rep. 7316 tac. 414, trascritto il 28/02/1969 ai nn. 0/1514 a favore _____ contro _____;

Per i beni del compendio pignorato è verificata la continuità delle trascrizioni nel periodo temporale che va dalla data del pignoramento alla data del primo atto utile ante ventennio.

Variazioni Catastali relative ai beni:

Fabbricato foglio 176 p.lla 270 sub. 28 (abitazione)

- *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;*
- *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;*
- *Superficie di impianto del 09/11/2015 su dati relativi alla planimetria presentata in data 11/07/1963, prot. 000004571*

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispongono il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 16/07/2015 ai nn. 8977/1251, derivante da decreto ingiuntivo del 07/04/2012 emesso dal Tribunale di Viterbo, rep. 443 contro _____ a favore _____;

IPOTECA LEGALE, iscritta in data 10/10/2014 ai nn. 12453/1292, derivante dal ruolo di cui all'art 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) del 01/10/2014, rep. nn. 164/12514 contro _____ a favore _____;

ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE, trascritto il 25/09/2014 ai nn. 11876/9623, derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 01/09/2014, Tribunale di Viterbo rep. n. 1137, contro contro _____ a favore _____;

IPOTECA VOLONTARIA, notaio Russo Gianluca rep. 18639/2874, iscritta il 23/09/2006 ai nn. 18639/2874, derivante da concessione di mutuo fondiario del 14/09/2006, contro _____ a favore _____;

ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE, trascritto il 24/09/2024 ai nn. 14762/11985, derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 31/07/2024, Tribunale di Viterbo rep. n. 2486, contro contro _____ a favore _____;



L'estratto di mappa e la planimetria catastale del bene pignorato sono stati verificati il primo e acquisita, la seconda, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Quesito n. 6)

I certificati di stato di famiglia, residenza e stato libero sono stati acquisiti dal Comune di Viterbo (VT), tale documenti riportano che:

- _____ **è di stato civile Libero;**

Quesito n. 7)

IMMOBILI IN VIA LEONARDO MURIALDO nc. 9 piano secondo VITERBO (VT)

Trattasi di un appartamento di civile abitazione di tipo popolare al piano secondo con un locale cantina/magazzino posto al primo piano sotto il livello stradale. Ubicato nel quartiere denominato "Murialdo/Cappuccini" subito fuori dalle mura cittadine, è composto: da una cucina pranzo, un bagno, un corridoio, due camere e un balcone adiacente alla camera piccola, oltre ad una piccola cantina al piano interrato.

Lo stato manutentivo risulta mediocre, gli impianti risultano obsoleti e non rispondenti alle attuali normative. pavimento in ceramica e pareti tinteggiate al civile, infissi in legno con vetro non termico.

L'immobile è dotato di riscaldamento invernale e ACS fornite da caldaia murale a gas posta all'interno dell'abitazione alimentata da gas metano e da un boiler elettrico posto all'interno del bagno all'interno del box doccia (**il posizionamento del boiler risulta assolutamente non a norma**), altezza degli ambienti circa 2,97 ml., la cantina magazzino circa 2,83 ml.. Il tutto fatti salvi eventuali vizi occulti, non rilevati e non rilevabili all'atto del sopralluogo.

Superfici:

Piano Secondo

Cucina Pranzo su ingresso	mq. 16,60 circa
Bagno	mq. 3,02 circa
Corridoio	mq. 4,44 circa
Cameretta	mq. 11,74 circa
Balcone	mq. 4,29 circa
Camera	mq. 13,36 circa

Piano S1

Magazzino/Cantina.....	mq. 3,79 circa
------------------------	----------------

TOTALE.... mq. 57,24 circa

La superficie si sviluppa in mq. 49,16 appartamento, mq. 4,29 balcone e mq. 3,79 cantina

L'abitazione, alla data del sopralluogo, è libera.

Gli affacci sono su distacco altri fabbricati.

I confini del compendio pignorato sono: il vano scale, area condominiale, appartamento all'interno 8. Il tutto salvo altri.

Quesito n. 8)

I dati riportati nel pignoramento, conformi a quelli rilevati in quanto identificano il bene, oggetto di pignoramento e rilevati alla data del sopralluogo, nella sua interezza (foglio 176 mappale 270 subalterno 28).

Quesito n. 9)

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Non vi è corrispondenza tra quanto descritto nella planimetria catastale e quanto rilevato per diversa distribuzione di spazi interni derivante da demolizione di piccole parti di tramezzature interne. Di tali difformità, sanabili alla data della consulenza, l'esperto ne ha tenuto conto nella valutazione del bene pignorato considerando una spesa di € 3500,00 per la sanatoria da mettere in atto, spesa comprensiva anche della variazione catastale necessaria, degli oneri ablativi richiesti dal comune, dalle spese istruttorie, bolli, onorari tecnici e oneri fiscali/contributivi, il tutto riportato alla data del deposito della consulenza.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene.

Contengono altresì porzioni comuni non pignorate, derivanti dall'art. 2 dell'atto di provenienza dove l'esecutato acquista tutti i diritti di comproprietà indivisa pari a 2/11 mi della piccola porzione di terreno della complessiva superficie di mq. 74 adibito a pertinenza del fabbricato utilizzato dai condomini del fabbricato residenziale come area di parcheggio confinante con proprietà o aventi causa, proprietà — e via L. Murialdo, fatto salvo altri e/o diversi confini. Il tutto identificato al catasto terreni foglio 176 particella 684

Quesito n. 11)

Gli immobili non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria e non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento fatto salvo quanto indicato al quesito n. 10.

Quesito n. 12)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale, per il complesso immobiliare distinto al Foglio 176 p.lla 270, l'utilizzazione prevista è:

- Residenziale, nello specifico per il subalterno 28 civile abitazione;

Quesito n. 14)

L'immobile oggetto del compendio pignorato fa parte di un complesso immobiliare risalente a data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente, per l'immobile staggito, non risultano rubricate istanze edilizie.

Agli atti presso il Comune di Viterbo, non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Quesito n. 15)

Per il compendio pignorato non sussistono rubricate presso il Comune di Viterbo pratiche di Condono edilizio.

Quesito n. 16)

Sui beni pignorati **non grava alcun livello, censo e/o uso civico** come da verifiche effettuate presso l'Archivio di Stato e presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici.

Quesito n. 17)

Risulta costituito condominio e risultano, come da attestazione dell'Amministrazione condominiale pro tempore _____, spese a carico dell'immobile pignorato per, alla data del 05/11/2025, € 3.159,76.

Quesito n. 18)

Essendo un unico bene pignorato il lotto è inevitabilmente unico.

LOTTO UNICO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO (VT)

Ubicazione: VIA LEONARDO MURIALDO nc. 9

ABITAZIONE POPOLARE:

Catasto Fabbricati - Foglio 176 particella 270 subalterno 28

- categoria A/4 di classe 4ª

Consistenza vani 4 - superficie catastale mq. 59

Rendita catastale € 330,53

INTESTAZIONE CATASTALE

_____ diritto di proprietà per 1/1

Quesito n. 19)

I beni trattati in stima nella presente consulenza risultano pignorati per l'intero diritto di proprietà.

Quesito n. 20)

All'Agenzia delle Entrate non risultano rubricati e quindi registrati contratti di locazione.



Quesito n. 21)

Alla data della consulenza l'immobile è libero.

Quesito n. 22)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Esistono oneri di natura condominiale specificati nel quesito n. 17.

Quesito n. 24)

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il momento economico, ovvero la situazione d'incertezza sul mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dello stato di conservazione, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

Comune di Viterbo (VT) Civile Abitazione, foglio 175 mappale 270 subalterno 28:

Superficie abitativa mq. 49,16 (S₁)

Superficie balcone mq. 4,29 (S₂)

Superficie cantina/magazzino mq. 3,79 (S₃)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) + S_2 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) + S_3 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) =$$
$$[49,16 \times (1,00 - 0,00) + 4,29 \times (1,00 - 0,75) + 3,79 \times (1,00 - 0,60)] = 51,75 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario P €/Mq} = \text{€ } 1050,00$$

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - P_{uc} = 1050,00 \times 51,75 = \text{€ } 54.337,50$$

$$\text{Detrazione per difformità rilevate e riportate al quesito n. 9.} - \text{€ } 3.500,00$$

VALORE DEL LOTTO UNICO

$$\text{Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio } \text{€ } 54.337,50 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 50837,50$$

c.t. **€ 51.000,00**

CRITERIO DI STIMA

La metodologia adottata è quella del Market Approach Comparison, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto 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.

La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – e dalle norme UNI 10750.

Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato P (Su) €/MqSu, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale (S_c) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie (S₁, S₂,).

$$V_{\text{imm}} = P \text{ (Su) €/MqSu} \times \sum S_c = P \text{ (Su) €/MqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c)].$$

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

- comparazione, su atti di compravendita, di beni simili effettuati nella zona per le u.i. simili in tipologia e vetustà;
- rapporti valutativi O.M.I. Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2025 Comune di Viterbo codice zona C3 semicentrale/quartieri esterni alle mura

Quesito n. 26)

Per il mercato attuale, il lotto oggetto di consulenza può avere, vista la tipologia, l'ubicazione e il contesto abitativo, una buona prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.

Quesito n. 27)

Attualmente l'immobile staggito è libero. Si stima un possibile contratto locativo adeguato ad € 3600,00 annui

L'Esperto ritiene, con la presente relazione tecnica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 18 novembre 2025

Il C.T.U.

geom. Franco Trisolini