

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 199/2022

Promossa da:

Nei confronti di:

G.E.:

DOTT. FEDERICO BONATO

CUSTODE :

DOTT. FELICE ARRIGA

L'ESPERTO ESTIMATORE:

ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, nata a Viterbo il 14/06/1967, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n.199/2022, promossa da "*****" nei confronti di *****.

Il giorno 24 luglio 2023 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai quesiti assegnati.

2. OPERAZIONI PERITALI

Per dare inizio alle operazioni peritali e visionare l'immobile sono stati effettuati due accessi: il primo, in data 02 Ottobre 2023, durante il quale non si presentava nessuno per il debitore, ed il secondo in data 31 Ottobre 2023. In tale data si accedeva all'immobile con le chiavi, previo provvedimento preliminare del G.E., e la sottoscritta provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico.

La sottoscritta si è inoltre recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'archivio notarile di Viterbo e presso gli Uffici tecnico ed anagrafico del comune di Orte acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

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

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, che consiste nella relazione notarile redatta dal notaio ***** , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; la documentazione non risulta completa, poiché parte dal titolo in favore dell'esecutato ma non cita l'atto di provenienza

ultravventennale a rogito notaio ***** del 15 luglio 1957 rep. ***** . Questo atto, insieme al titolo di provenienza all'esecutato, sono stati acquisiti dalla sottoscritta e si allegano in copia (allegato 1 atti di provenienza).

QUESITO N. 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;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la visura catastale aggiornata dell'immobile pignorato, i cui risultati sono appresso schematizzati:

Piena proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato relativamente a:

- unità immobiliare (abitazione) sita in comune di Orte (Viterbo), via Turati n° 28, distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 21 p.lla 150 sub.4 cat. A/3 classe 1 consistenza 5 vani, rendita Euro 309,87, P. T. e 2°. I dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione del bene in oggetto.
(vedi visura catastale storica aggiornata- allegato 2).

QUESITO N. 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;

Si è presa visione dei certificati ipotecari presenti in atti ed è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, dalla quale è emerso che:

1. il sig. ***** ha acquistato l'unità immobiliare oggetto del pignoramento da ***** , nato a ***** il ***** , e da ***** , nato a *****) il ***** con atto notaio ***** del 29 novembre 2007 rep. 3139. Nell'atto il sig. ***** dichiara di essere coniugato in "regime di separazione dei beni secondo il proprio ordinamento".
2. Ai sig.ri ***** e ***** , come sopra identificati, il bene era pervenuto: quanto a diritti pari ad 2/6 ciascuno per successione legittima del padre ***** , nato a ***** e deceduto ad ***** il ***** , giusta denuncia di successione n.

74 vol 1048 presentata all' Agenzia delle Entrate di Viterbo il 06 Aprile 1998 ed ivi trascritta in data 25 gennaio 2003 al n. 1413 di formalità; quanto ad ulteriori diritti pari ad 1/6 ciascuno per successione legittima alla loro madre *****, nata a Narni il 30 giugno ***** e deceduta a Viterbo il *****, giusta denuncia di successione n° 91 vol. 1316 presentata all' Agenzia delle Entrate di Viterbo il 10 maggio 2007 ed ivi trascritta in data 3 settembre 2007 al n° 12853 di formalità.

3. *****, come sopra identificato, aveva costruito a propria cura e spese l' immobile in oggetto, su terreno acquistato con atto di compravendita notaio ***** di Orte Scalo del 15 luglio 1957 rep. 19438/3341. (*primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento*). (vedi allegato 1- atti di provenienza).

- Risulta trascritta in data 27/05/2019 ai nn. 7317/5676 accettazione di eredità in morte di ***** da parte degli eredi sigg.ri *****, nascente da atto Togandi Fabiana del 29/11/2007.

- Risulta trascritta in data 27/05/2019 ai nn. 7316/5675 accettazione di eredità in morte di ***** da parte degli eredi *****, nascente da atto Togandi Fabiana del 29/11/2007.

Dalla data dell' impianto meccanografico 30/06/1987 non si rilevano variazioni catastali rilevanti ai fini del procedimento.

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);

1. ISCRIZIONE del 04/12/2007 - Registro Particolare 4392 Registro Generale 23049 Pubblico ufficiale TOGANDI FABIANA Repertorio 3140/2175 del 29/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE del 13/12/2016 - Registro Particolare 2504 Registro Generale 17004 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1300/12516 del 12/12/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

3. TRASCRIZIONE del 16/04/2018 - Registro Particolare 3538 Registro Generale 4822 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 358 del 21/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 29/12/2022 - Registro Particolare 17329 Registro Generale 21540 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1831 del 04/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 3- ispezione ipotecaria).

QUESITO N. 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.

L'estratto di mappa è stato depositato agli atti dal creditore (allegato 4); il certificato di destinazione urbanistica non è necessario per il bene oggetto della procedura.

QUESITO N. 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);

E' stato acquisito il certificato di residenza dal quali risulta che il debitore esecutato, dalla data del *****, risulta iscritto presso *****, circoscrizione consolare *****
In merito allo stato civile del debitore esecutato, risulta che egli ha contratto matrimonio in data ***** nel comune di ***** con *****; il matrimonio non è stato trascritto presso il Comune di Orte. (allegato 5- certificato di residenza e dichiarazione del Comune di Orte)

QUESITO N. 7

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Viene descritto a seguire l'unità immobiliare pignorata. Trattasi di un appartamento ubicato nel comune di Orte, fraz. Orte Scalo, in via Turati n° 28, al piano secondo, con ripostiglio pertinenziale al piano terreno. Si accede alla palazzina attraverso il portone in legno, dopo aver attraversato una corte condominiale in parte recintata che circonda il fabbricato; tale portone immette nella scala condominiale con gradini in travertino. Nel pianerottolo del secondo piano sono ubicati due portoni, uno dei quali rappresenta l'accesso dell' appartamento in oggetto, che si sviluppa per complessivi 63,00 Mq. circa calpestabili ed è suddiviso in un corridoio centrale distributivo, sul quale si aprono le porte delle cucine, di due camere, un bagno ed un soggiorno. Dalla portafinestra della cucina si accede ad un balconcino posto sulla facciata est del fabbricato (1,60 m. di superficie). Le pareti sono rivestite con carta da parati, i soffitti, e le pareti del bagno e della cucina tinteggiate. I pavimenti sono parte in ceramica parte in marmette di graniglia, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica; gli infissi esterni ed interni sono in legno verniciati di colore bianco, quelli esterni muniti di persiane in legno di colore verde. L' impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas con elementi radianti in ghisa. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti poiché le

utenze risultano staccate; non si è verificata la conformità degli stessi alla normativa vigente perché non richiesto dal quesito. Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare un ripostiglio di circa 14,00 mq. calpestabili, posto al piano terreno, accessibile con una porta in legno dal corridoio comune. Lo stato di manutenzione complessivo del palazzo risulta nel complesso discreto (la facciata è stata rifatta da poco) mentre quello dell'appartamento è scadente. Sul soffitto del bagno è visibile un parziale distacco della tinteggiatura, dovuto presumibilmente a fenomeni di condensa e scarsa aereazione. L'appartamento confina con area comune, vano scale, appartamento al foglio 61 p.la 150 sub. 5 salvo se altri. (allegato 6-documentazione fotografica)

QUESITO N. 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 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 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 quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Vi è 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. (allegato 7- planimetria catastale)

QUESITO N. 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;

Gli identificativi catastali del bene pignorato non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

QUESITO N. 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;

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

QUESITO N. 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;

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi; non è necessario procedere all'aggiornamento catastale.

QUESITO N. 13

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

L'appartamento ha destinazione d'uso residenziale.

QUESITO N. 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;

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte non sono stati reperiti titoli edilizi rilasciati al debitore né ai precedenti proprietari. L'immobile è stato edificato ante 01 settembre 1967, accatastato nel 1963 e la relativa planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. Si ritiene pertanto che la costruzione sia conforme ad eventuali titoli edilizi rilasciati e non reperibili. Non risulta agli atti un certificato di agibilità.

QUESITO N. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono state presentate dagli aventi causa istanze di condono.

QUESITO N. 16

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Durante il sopralluogo gli altri inquilini/proprietari della palazzina in cui è sita l'unità immobiliare oggetto del pignoramento hanno dichiarato che il condominio non è costituito e che l'unica spesa a carico dei condomini è relativa all'utenza della luce delle scale che ammonta a circa € 5 al mese per unità immobiliare.

QUESITO N.18

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

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

QUESITO N.19

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

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO N.20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo l'appartamento ed il ripostiglio/cantina sono risultati disabitati ma ancora occupati da mobili e suppellettili presumibilmente di proprietà dell' esecutato.

QUESTO N.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.

Vedi risposta quesito precedente.

QUESTO 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 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);

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESTO 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 (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;

Non si rileva, per l'immobile staggito, la presenza di vincoli come descritti nel quesito.

QUESTI N.24 e N.25

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla

procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il “valore di mercato” di un immobile è “l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell’aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell’immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell’immobile stesso.

Si definisce “superficie commerciale” ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell’immobile è stata effettuata un’indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti ad Orte scalo e verificando i prezzi di immobili all’asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall’Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al I semestre 2023) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2023).

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: ORTE

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: Q1

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	3,4	4,7	N
Abitazioni civili	Ottima	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	Ottima	1400	1600	L			

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Comuni: Orte e Orte scalo

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200-1300	300-350	400-450	350-400	420-440	aumento
Abitazioni in buono stato abitabili	800-1100	250-300	300-370			stazionario
Abitazioni da ristrutturare	450-600					stazionario
Posti auto scoperti						stazionario
Posti auto coperti						stazionario
Box singoli	450					stazionario
Uffici	700					diminuzione
Negozi	600-700					stazionario
Locali per attività industriali	200-250					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	45/50			stazionario
Terreni ad uso agricolo		1,5 - 2,0		stazionario

I dati emersi dalle ricerche sono risultati in linea tra loro e sono stati utilizzati come base per il confronto con l'immobile da stimare. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita nel settore residenziale in zona Orte scalo per abitazioni da ristrutturare variano tra 750-1100 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. raggugliata [m ²]
superficie principale	76,00	100%	76,00
balcone	1,60	25%	0,40
ripostiglio/cantina	19,00	20%	3,80
TOTALE			80,20

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a 80,20 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, può essere considerato pari ad € 800,00/mq.

Si ritiene pertanto che l'abitazione in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 80,20 \text{ mq} = € 64.160,00$$

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento) € **64.000,00** (euro sessantaquattromila/00).

QUESITO N. 26

Indichi quale siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, in particolar modo la vicinanza alla stazione di Orte, si ritiene che l'immobile goda di una discreta commerciabilità.

QUESITO N. 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;

Il bene pignorato non risulta locato.

QUESITO N. 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 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 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;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 30

Depositati, 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 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 inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

la sottoscritta interverrà 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.

QUESITO N. 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;

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 33

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);

La documentazione fotografica inerente i beni pignorati è rimessa in allegato (allegato 6).

QUESITO N. 34

Provveda 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;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (allegato 8).

QUESITO N. 35 -Allegati (depositati nel fascicolo telematico)

- 1) Titoli di provenienza.
- 2) Visura catastale storica aggiornata.
- 3) Ispezione ipotecaria.
- 4) Estratto di mappa.
- 5) Certificato di residenza, e dichiarazione comune di Orte.
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Planimetria catastale.
- 8) Quadro sinottico.

L'esperto stimatore
arch. Silvia Laurenti

