

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 37/23

promossa da

contro

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
UDIENZA DEL 06/11/2025**



PREMESSA

È in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare RGE 37/2023 promossa da [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED], contro la [REDACTED]

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

All'udienza del 21 settembre 2023 la [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 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 del luogo, 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 del 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 quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

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

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) **Depositi**, 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) *allegghi 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) *Allegghi 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 presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo in data 20 marzo 2024 (All.1 Verbale sopralluogo).

Nella suddetta occasione, in presenza della sig.ra [REDACTED], proprietaria dell'immobile pignorato, 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 Repertorio n. 295 del 15/02/2023 e trascritto il 21/02/2023 ai n.n. 2698/2141.

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 ad Orte in provincia di Viterbo in via VOCABOLO MODANINO risultano distinti al catasto del Comune di Orte come di seguito indicato:

DATI CATASTALI							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CAT	CONS	SUP. CATASTALE	RENDITA
61	456	95		A/2	5.5 vani	Totale: 89 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 85 m ²	€ 582.31
61	456	141		C/6		14.00mq	€ 26.03

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

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. (Allegato 4 Atti di provenienza)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/2012 - Registro Particolare 7731 Registro Generale 9805 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109877/7682 del 11/07/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2012 - Registro Particolare 1044 Registro Generale 9806 pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109878/7683 del 11/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2023 - Registro Particolare 2141 Registro Generale 2698 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 295 del 15/02/2023 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:

PROPRIETA' ATTUALE:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/1998

- SCRITTURA PRIVATA del 07/07/1998 in atti dal 20/11/1998 COMPRAVENDITA (n. 6660.1/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/1998

- VARIAZIONE del 31/03/1998 in atti dal 31/03/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. B00790.1/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/1997

- COSTITUZIONE del 15/11/1997 in atti dal 15/11/1997 (n. B02390.1/1997)

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (15/02/2023):

Situazione degli intestati dal 11/01/2008

Atto del 11/01/2008 Pubblico ufficiale [redacted] Sede TIVOLI (RM)
Repertorio n. 11226 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
984.1/2008 Reparto PI di VITERBO in atti dal 25/01/2008

Situazione degli intestati dal 17/05/2005

Atto del 17/05/2005 Pubblico ufficiale [redacted] Sede FIRENZE (FI)
Repertorio n. 53178 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
7104.1/2005 Reparto PI di VITERBO - Pratica n. VT in atti dal 14/06/2005

Situazione degli intestati dal 17/09/2004

Proprietà 1/1 fino al 17/05/2005 Atto del 17/09/2004 Pubblico ufficiale
[redacted] Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 52146 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12562.1/2004 Reparto PI
di VITERBO in atti dal 19/10/2004

Situazione degli intestati dal 25/06/2002

GIO.VITA - S.P.A. sede in FIRENZE (FI) Proprietà 1/1 fino al 17/09/2004
Atto del 25/06/2002 Pubblico [redacted] Sede FIRENZE (FI)
Repertorio n. 49190 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n.
8063.1/2002 Reparto PI di VITERBO in atti dal 15/07/2002

Situazione degli intestati dal 06/03/2002

fino al 25/06/2002 Atto del 06/03/2002 Pubblico ufficiale [redacted]
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 30062 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.
3426.1/2002 Reparto PI di VITERBO in atti dal 25/03/2002

Situazione degli intestati dal 18/10/1999

[redacted] fino al
06/03/2002 SCRITTURA PRIVATA del 18/10/1999 Pubblico ufficiale [redacted]
[redacted] COSENZA (CS) Repertorio n. 85058 - COMPRAVENDITA Voltura n.
1142.1/2000 in atti dal 01/03/2000

Situazione degli intestati dal 26/11/1998

[redacted]

Situazione degli intestati dal 07/07/1998

Situazione degli intestati dal 15/11/1997

COSTITUZIONE del 15/11/1997 in atti dal 15/11/1997 (n. B02390.1/1997)
(Allegato 2 Visure storiche per immobile - Allegato 4 Atti di provenienza - Allegato 5 Nota trascrizione pignoramento - Allegato 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 CONTRO del 16/07/2012 - Registro Particolare 1044 Registro Generale 9806 pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109878/7683 del 11/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2023 - Registro Particolare 2141 Registro Generale 2698 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 295 del 15/02/2023 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 presente all'interno del fascicolo di causa, sono state acquisite anche le planimetrie catastali degli immobili pignorati siti nel comune di Orte e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 61 Particella 456 Subalterno 95 e 141.

La suddetta documentazione ha consentito una corretta identificazione dei beni pignorati. (All.3 Planimetrie catastali)

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà della signora [REDACTED]

[REDACTED] per tanto è stato consultato il registro delle imprese dove risulta iscritta nella sezione ordinaria dal 23.03.2023.

In data 27/09/2023 presso gli uffici competenti del Comune di Narni si prende l'estratto di nascita e si prenota l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali, ove risulta in data 22 novembre 2016 l'accordo di separazione personale (All.7 Visura camerale e atto di matrimonio con annotazioni marginali)

Quesito n. 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;*

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è una abitazione con corte esterna condominiale adibita a parcheggio e piazzali, l'immobile è situato in Via Leonardo da Vinci sito nel Comune di Orte.

L'immobile è parte di un complesso immobiliare molto vasto e l'accesso avviene solo da cancello elettrico carrabile e uno pedonale.

Il suddetto immobile è identificato al NCEU al foglio 61 Part. 456 Sub. 95, trattasi di abitazione al piano primo e 141 trattasi di posto auto coperto.

Il complesso immobiliare si presenta in una zona periferica, nello specifico Orte Scalo, zona di non recente costruzione periferica e dedita prettamente a civile abitazione.

All'esterno del complesso immobiliare si trova un ampio parcheggio dotato di spazi di manovra molto agevoli per quanto riguarda l'ingresso carrabile, con aree a verde e percorsi pedonali.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile è posto al piano primo di due complessi immobiliari denominati A e B.

Al piano primo del complesso immobiliare, accesso effettuato anche tramite ascensore, si accede all'immobile oggetto della presente.

All'ingresso troviamo un ampio salone con un balcone, sulla destra si sviluppa una cucina abitabile e due piccoli disimpegni separano le camere dai bagni.

Le tamponature esterne del fabbricato hanno rivestimento a mattoncini rossi con ricorsi ad intonaco.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta ottimale, le pavimentazioni sono costituite da pavimentazione in gres, e i serramenti esterni sono caratterizzati da infissi con doppie/triple vetro e avvolgibili in alluminio.

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 luogo.....

I beni oggetto del pignoramento trovano corrispondenza con le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi.

Di seguito si riportano le pratiche edilizie richieste e non concesse dal comune:

- concessioni edilizie n. 133/4 per l'edificio B rilasciate dal Comune di Orte in data 09.08.1995
- variante in data 28 febbraio 2000 concessioni edilizie in sanatoria n. 06/2000 prot.n. 2381/99
- per l'esecuzione dell'intervento consistente in opere di completamento e ripristino del complesso residenziale è stato rilasciato dal Comune di Orte permesso di costruire n. 03/08 prot.n. 888 in data 31 gennaio 2008 (pratica edilizia n. 73/2007);
- comunicazione di fine lavori 24 febbraio 2009 prot.n. 2018
- in data 18 febbraio 2010 il Comune di Orte settore urbanistica e edilizia privata ha rilasciato certificato di agibilità prot. 2455 n. 73/2009 per l'edificio B.

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

Catastralmente conforme allo stato dei luoghi

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

L'immobile oggetto della presente ricade in zona di Piano Urbanistico Generale Comunale in zona B.

Art. 14 - Zone territoriali omogenee di tipo B

Le Z.T.O. "B" comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di recente formazione, nelle quali è possibile riscontrare gli indici richiesti con D.M. 2/4/1968, n. 1444. Sono suddivise in ZTO: B1/a quelle derivanti dalle ZTO B1 del precedente P.R.G.; B1/b quelle derivanti dalle ZTO B2 del precedente P.R.G.; B1/c quelle derivanti dalle ZTO C3 del precedente P.R.G.; B2/a quelle derivanti dalle ZTO C e B2 del precedente P.R.G. Nelle zone indicate nelle tavole di P.R.G. come "B" preventivi tramite lo strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica e/o privata che tendano a riqualificare, con il miglioramento degli standard di cui al D.M. 2/4/68, n.1444, l'ambiente urbano esistente anche accrescendo la dotazione dei parcheggi e migliorando l'uso degli spazi scoperti di proprietà privata, è previsto

un incentivo dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari al 20%.

Gli interventi edilizi diretti senza intervento urbanistico preventivo nei lotti rimasti liberi da costruzioni che non usufruiranno di tale incentivo.

Nelle zone di tipo "B" sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come definiti ai commi a,b,c,d., dell'art.31 della legge 5/8/1978, n.457 e dell'art.3 del DPR 380/01. Dovranno, in ogni caso per gli edifici esistenti, non sottoposti ad interventi urbanistici preventivi finalizzati alla riqualificazione, essere mantenuti gli allineamenti stradali esistenti e conservata l'esistente volumetria, se superiore all'indice ammesso superficie utile totale esistente e l'altezza attuale.

Le distanze dagli spazi pubblici e dai confini con altre proprietà, non potranno essere, nel caso di ristrutturazione edilizia, mai inferiori a ml. 10 (dieci) tra pareti finestrate. Nel caso di ristrutturazione edilizia, nelle aree di pertinenza degli edifici, si dovrà provvedere ad una piantumazione di essenze compatibili con quelle caratteristiche della zona in misura di 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di area fondiaria oltre a essenze arbustive in misura di due gruppi ogni 100 mq. di area fondiaria. Le nuove alberature saranno disposte in modo da formare gruppi alberati o opportunamente collegati tra loro in relazione agli edifici ed alle visuali relative.

Le aree per standard urbanistici sono da reperire anche nelle Z.T.O. "C" più esterne al nucleo urbano centrale.

Nelle zone indicate nelle tavole di P.R.G. come "B", sono ammissibili interventi edilizi diretti, senza intervento urbanistico preventivo nei lotti rimasti liberi da costruzioni.

Zona B1

Zona B2

(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.

Di seguito si riportano le pratiche edilizie richieste e non concesse dal comune:

- concessioni edilizie n. 133/4 per l'edificio B rilasciate dal Comune di Orte in data 09.08.1995
- variante in data 28 febbraio 2000 concessioni edilizie in sanatoria n. 06/2000 prot.n. 2381/99
- per l'esecuzione dell'intervento consistente in opere di completamento e ripristino del complesso residenziale è stato rilasciato dal Comune di Orte permesso di costruire n. 03/08 prot.n. 888 in data 31 gennaio 2008 (pratica edilizia n. 73/2007);
- comunicazione di fine lavori 24 febbraio 2009 prot.n. 2018
- in data 18 febbraio 2010 il Comune di Orte settore urbanistica e edilizia privata ha rilasciato certificato di agibilità prot. 2455 n. 73/2009 per l'edificio B.

Nessuna risposta dal comune di Orte

(All. 9 Pratiche edilizie)

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

Usi civici non presenti

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

Il totale a debito della Sig.ra ad oggi è pari a € 5104.41.

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 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,

I beni risultano pignorati nella loro interezza e più precisamente alla ditta [redacted] per la quota di proprietà di 1/1.

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

Al momento del sopralluogo effettuato, vedi All. 1 - Verbale sopralluogo, l'immobile era occupato dalla [redacted]

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 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

Gli immobili oggetto di stima sono di proprietà della società [redacted] pertanto non vi è nessun coniuge o ex coniuge che possa occupare il cespite.

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....

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli, né diritti demaniali o usi civici.

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.

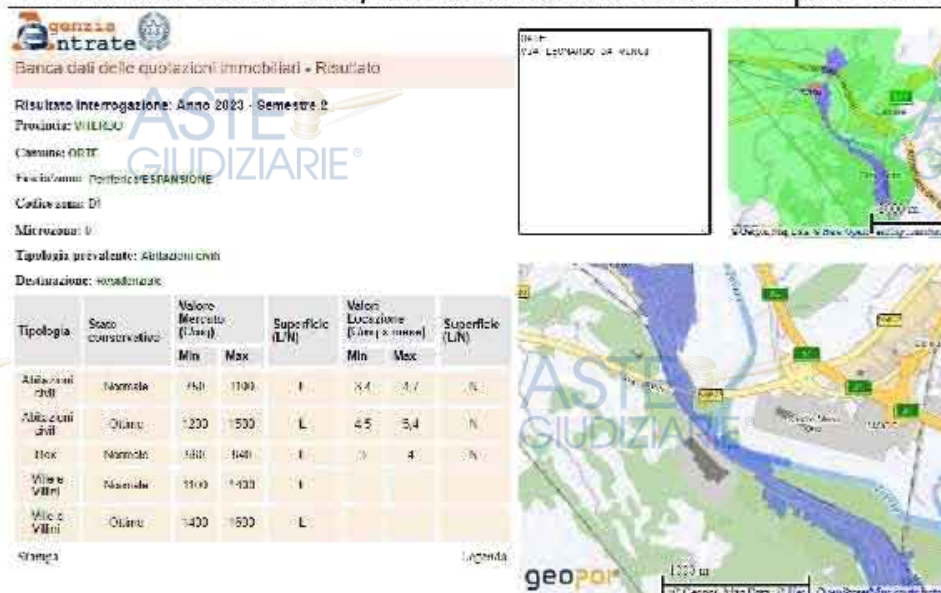
Tale metodo si articola in tre fasi distinte. La prima consiste nella determinazione, attraverso attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al metro quadrato di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde 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 Viterbo 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 1'300.00€
- 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 compresi tra i 750 - 1'500.00€.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa la prima è riferita ad attività a destinazione commerciale, la seconda tabella è riferita a posto auto coperto.



- 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 commerciale 1'000.00 euro/mq.

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 1'400.00 euro/mq.

2- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali esterne (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 $K_i = 1.00$
- Caratteristiche produttive $K_p = 0.98$

Da ciò consegue un coefficiente $K=(K_{pe} \cdot K_i \cdot K_p) = 1.029$

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 1'440.60 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;
- Il 50% della SL delle pertinenze esclusive accessori comunicanti con i vani principali, quale retrobottega;



DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
		MQ	MQ
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1.00	80.00	80.00
PERTINENZE ESCLUSIVE COMUNICANTI E NON	0.50	30	15.00
		TOTALE	95.00

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL = 95.00mq (Superficie Lorda Ragguagliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{Euro } 1'440.60 \times 95.00 \text{ mq} = 136'857.00 \text{ euro}$$

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

$$13'685.70 \text{ euro}$$

All'importo sarà detratta la creazione di servitù di passaggio che è pari a Euro 1'500.00.

L'importo degli insoluti condominiali risulta pari a Euro 5'104.41.

la stima del valore dell'immobile pignorato nel comune di Orte, in Via Leonardo da Vinci, è in cifra tonda pari a:

$$\begin{aligned} &\text{€ } 121'671,30 \\ &\text{che si arrotonda a } 120'000,00 \text{ €} \\ &\text{(euro centoventimilaeuro/00)} \end{aligned}$$

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:

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della posizione e dello stato di conservazione dell'immobile di recente costruzione.

Certa di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 18 pagine con gli allegati sotto riportati

Capodimonte 28 maggio 2025

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*
- Allegato 9 - Pratiche edilizie*
- Allegato 10 - Situazione rateale condominio*

