

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2025

PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.r.l.
e per essa doValue S.p.A.

c/



CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Maurizio Rubini

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia al n° 355 nella Procedura Esecutiva N. 45/2025, promossa da:

ITACA SPV S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri, 1 iscritta nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 05310700264 e per essa, quale mandataria, **doValue S.p.A.**, con sede legale in Verona (VR), Viale dell'Agricoltura, 7 iscritta nel Registro delle Imprese di Verona, codice fiscale, partita IVA 02659940239, in persona del suo Legale Rappresentante pro-tempore

CONTRO

██████████ nata a ██████████ il 29.11.1978 Cod. Fisc. ██████████
██████████ e ██████████ nato ██████████ il 10.05.1974 Cod. Fisc. ██████████
██████████ entrambi residenti in Orte (VT) in via ██████████

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il custode giudiziario, Dott. Rubini Maurizio ha dato avviso ai debitori della convocazione ai rilievi peritali fissati per il giorno 22 Luglio 2025 alle ore 15:30 dando appuntamento presso l'immobile oggetto della presente relazione. Il giorno prefissato, alla presenza della sig.ra ██████████ co-proprietaria esecutata del bene, unitamente al custode giudiziario Dott. Rubini Maurizio, è stato possibile accedere al compendio pignorato (Cfr. **Al. 1 – Verbale 1° accesso**) per prendere visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, lo stato di conservazione, le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, Ufficio di

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicità Immobiliare, l'Ufficio Tecnico, Anagrafe e di Stato Civile del Comune di Orte (VT), gli atti conservati nell'Archivio notarile della Dott.ssa Laretta Casadei, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

ASTE GIUDIZIARIE®

Con provvedimento del 16 giugno 2025 e successivo giuramento in data 28 giugno 2025, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 45/2025, ponendo i seguenti quesiti:

- ASTE GIUDIZIARIE®
- 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;*

Risposta al quesito n°1

ASTE GIUDIZIARIE®

La documentazione depositata, contiene la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; Tale documentazione, sulla scorta dell'ausilio tecnico-giuridico fornito dal Custode, **si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.**

- ASTE GIUDIZIARIE®
- 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 dell'esatta identificazione;*

Risposta al quesito n°2

ASTE GIUDIZIARIE®

Attraverso visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

All'atto della verifica gli immobili oggetto del pignoramento, ubicati nel Comune di Orte (VT), risultano così distinti:

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
35	■	●	A/4	4	5,5 Vani	Totale: 102 m ² Totale: escluse aree scoperte: 100 m ²	€ 298,25
Indirizzo:			■■■■■■■■■■ Piano 2				

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
35	■	●	C/6	4	16 m ²	Totale: 9 m ²	€ 25,62
Indirizzo:			■■■■■■■■■■ Piano T				

(Cfr. All. 2 - *Visura storica per immobile*).

- 3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agencia 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;*

Risposta al quesito n°3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agencia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ispezioni n. T 25220 e T 26632 del 19.08.2025 – e dai documenti depositati nel fascicolo telematico, è stato possibile verificare gli atti iscritti e trascritti anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento avvenuta presso la

Direzione Provinciale di Viterbo in data [redacted] (Reg. Particolare [redacted] Reg. Generale [redacted] ed indicarne i passaggi di proprietà (Cfr. All. 3 – *Ispedizione ipotecaria*).

STORIA ULTRAVENTENNALE DEI BENI

Relativamente ai beni oggetto della presente procedura esecutiva individuati nel Comune di Orte (VT) di cui al precedente quesito, si rileva la seguente provenienza:

- A [redacted] e [redacted] per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legate dei beni degli immobili siti in Orte (VT) al Foglio 35, Particella [redacted] Sub. [redacted] e Particella [redacted] Sub. [redacted] sono pervenuti per atto di compravendita del 15/07/2005 Numero di repertorio [redacted] Notaio CASADEI LAURETTA Sede ORTE (VT) trascritto il 15/07/2005 nn. [redacted] da potere di [redacted] nata il 31/08/1979 a [redacted] Codice fiscale [redacted]
- A [redacted] l'intera piena proprietà degli immobili siti in Orte (VT) al Foglio 35 Particella [redacted] Sub. [redacted] e Particella [redacted] Sub. [redacted] sono pervenuti per atto di compravendita del 18/03/2005 Numero di repertorio [redacted] Notaio CASADEI LAURETTA Sede ORTE (VT) trascritto il 24/03/2005 nn. [redacted] da potere di [redacted] nata il 28/02/1969 a [redacted] Codice fiscale [redacted] [redacted] data il 28/02/1969 a [redacted] Codice fiscale [redacted] [redacted] Nato il 10/06/1968 a [redacted] Codice fiscale [redacted] [redacted]

Mappali terreni correlati Fg. 35 part.lla [redacted] (appartamento) e part.lla [redacted] (garage).

(Cfr. All. 4– *Titoli di trasferimento immobili*).

- 4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Risposta al quesito n°4

Dai documenti depositati nel fascicolo telematico, si evince che i beni immobili nel ventennio preso in esame, hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudiziali:

[...]

- **ISCRIZIONE NN. [redacted] del 19/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/07/2005** Numero di repertorio [redacted] Notaio CASADEI LAURETTA Sede ORTE (VT)

A favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA Codice fiscale 06978161005 (Domicilio ipotecario eletto ROMA VIALE UMBERTO TUPINI 180),
contro [REDACTED] [REDACTED] Nata il 29/11/1975 [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nato il 10/05/1974 [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] capitale € 69.000,00 Totale € 138.000,00 Durata 25 anni
Grava su Orte Foglio 35 Particella [REDACTED] Sub. [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub. [REDACTED]

- **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] del 28/10/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 27/10/2016 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA MONTE SACRO 31 VITERBO),
contro [REDACTED] [REDACTED] Nato il 10/05/1974 [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] capitale € 35.955,40 Totale € 71.910,80
Grava su Orte Foglio 35 Particella [REDACTED] Sub. [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub. [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE NN.** [REDACTED] del [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/02/2025 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO
A favore di ITACA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264 (Richiedente: VISED SRL X AVV. CARMINE PICONE X DOVALUE S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA),
contro [REDACTED] [REDACTED] Nata il 29/11/1978 [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nato il 10/05/1974 [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED]
Grava su Orte Foglio 35 Particella [REDACTED] Sub. [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub. [REDACTED]

(Cfr. All. 5 – Certificazione notarile).

- 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;*

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. All. 6 – Estratto di mappa - Planimetria catastale).

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);*

Risposta al quesito n°6

Relativamente ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per quanto comunicato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Orte (VT), [...] *non risulta trascritto [...] alcun atto di matrimonio. Per gli stessi, si comunica l'impossibilità di rilasciare il Certificato di Stato Civile in quanto cittadini* [REDACTED] *Cfr. All. 7 – Pec: Ufficiale dello Stato Civile prot. 16022 del 11/08/2025 - Ufficiale delle Anagrafe prot. 16104 del 12/08/2025).*

Ulteriori verifiche svolte presso gli esecutati hanno portato ad ottenere **copia del certificato di matrimonio prodotto dal Paese di origine** (Cfr. All. 8 – *Certificato di matrimonio Paese di origine*), il quale per essere trascritto nei registri dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Orte a cura dei diretti interessati, necessita della sua traduzione in lingua italiana e validazione presso il Consolato [REDACTED]

Nell'atto di compravendita è riportato che i sig.ri [REDACTED] [...] *dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni* (Cfr. All. 4 – *Titoli di trasferimento immobili*).

Al momento dell'accesso, in Via [REDACTED] sulla scorta dei documenti rilasciati dal Comune di Orte, oltre ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] **risultano residenti i seguenti soggetti:**

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 12.11.2007-Figlio/a;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il 29.09.1996 – Nuora;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 26.12.1995 – Convivente;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il 03.12.2023 – Convivente;

(Cfr. All. 9 – *Certificato di Stato di Famiglia e Residenza*).

7) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne,*

ASTE GIUDIZIARIE 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.) corredandola relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Risposta al quesito n°7

I beni oggetto della procedura sono ubicati nel Comune di Orte (VT), in Via [REDACTED]. Al civico [REDACTED] è situata l'abitazione, mentre al civico [REDACTED] sul fronte opposto della strada, si trova il box auto. Essi risultano censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Orte (VT) al **Foglio 35, particelle [REDACTED] sub. [REDACTED] e [REDACTED] sub. [REDACTED]**.

L'abitazione confina con il sub [REDACTED] il sub [REDACTED] la scala condominiale, distacchi interni salvo altri; il box auto confina con la pubblica via - da cui anch'esso trae accesso - il terrapieno sul fronte opposto, [REDACTED] salvo altri.

Da quanto riportato nell'atto di compravendita i beni **sono stati realizzati antecedentemente il 1° settembre 1967** e ciò trova conferma nella scheda di accatastamento degli immobili in cui si riporta la data del 14.01.1965.

Abitazione

L'unità abitativa è parte di un immobile articolato su più livelli. L'accesso alla proprietà, situata ad un piano inferiore alla quota stradale, avviene mediante una scala /camminamento a cui si accede direttamente da via Sassetta.

L'ingresso all'abitazione si attua per mezzo di un portoncino blindato ad anta unica con finitura esterna in lamierino verniciato che immette in un lungo corridoio ad "L" avente funzione distributiva.

L'abitazione consta di tre vani principali oltre accessori costituiti da una cucina, un soggiorno pranzo, una camera da letto matrimoniale, un bagno, un ripostiglio ed un balcone posto nella parte terminale della casa.

Costruttivamente l'intero fabbricato è realizzato per mezzo di una muratura portante del tipo tradizionale costituita da blocchetti di tufo intonacato. La statica orizzontale è affidata a solai in latero cemento, mentre la copertura dell'edificio di tipo misto è costituita in parte da un tetto a padiglione sormontato da tegole in laterizio e in parte da una copertura

a terrazzo. La regimentazione delle acque meteoriche è affidata a canali di gronda e discendenti in lamierino verniciato che immettono direttamente nel sistema fognario comunale costituito da un sistema misto per lo smaltimento delle acque chiare e nere.

Le partizioni interne sono per lo più realizzate in parte in muratura portante con blocchetti di tufo ed in parte in laterizio forato sulle quali si aprono varchi di accesso agli ambienti muniti di porte con specchiature in legno tamburato; I serramenti esterni sono composti da finestre in legno con vetro singolo muniti e persiane oscuranti in alluminio verniciato.

L'immobile non presenta materiali di finitura interna di elevata qualità. Questi sono formati per le pavimentazioni da una monocottura 40x40 in tinta chiara e relativo zoccolino battiscopa che interessa tutti gli ambienti di cui si compone l'abitazione. La pavimentazione si differenzia nell'unico servizio igienico per tipologia e colorazione e per il rivestimento ceramico delle pareti per un'altezza di 2,10 m. Il bagno è provvisto di apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie.

Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

L'impianto elettrico non ha subito modifiche dal periodo di costruzione dello stabile, essendo realizzato negli anni sessanta, lo stesso si presenta costituito da fittubo posto sottotraccia facente campo ad un quadro elettrico privo di messa a terra e di interruttore magnetotermico (salvavita), costituito da punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica è composto da tubature in polietilene ed alimenta il locale igienico e la cucina oltre al ripostiglio dove collocata la lavatrice. L'impianto termico dell'appartamento, si compone di una caldaia murale a gas metano a tenuta posta in cucina i cui terminali sono costituiti da corpi radianti in alluminio posizionati in ogni ambiente dell'unità abitativa. La stessa caldaia a murale a gas costituisce anche il dispositivo per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

La superficie utile omogeneizzata dell'unità abitativa è di **mq 82,12**, mentre quella commerciale (superficie utile lorda omogeneizzata) è pari a **116,01 mq** (Cfr. **Al. 10 – Rilievo-Superfici**).

Da un punto di vista delle forniture energetiche, l'abitazione, al momento dell'accesso, è risultata dotata dell'utenze idrica, elettrica e del gas.

L'abitazione nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente.

Box auto

Il box auto è ubicato in Via [REDACTED] sul fronte opposto rispetto all'abitazione, ed è parte di un corpo di fabbrica ubicato a livello stradale e composto complessivamente da cinque unità di rimessaggio.

Strutturalmente il fabbricato è realizzato su di un solo livello attraverso una muratura di blocchetti di tufo a faccia a vista con copertura piana in latero cemento impermeabilizzato. Il bene in questione presenta una forma trapezia con accesso carrabile preceduto da una serranda avvolgibile in acciaio. Il suo interno si presenta allo stato grezzo e privo di qualsiasi sistema impiantistico, la cui grado di finitura e conservazione risulta mediocre.

La superficie utile dell'unità di rimessaggio risulta pari a **16,75 mq** mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è pari a **19,66 mq** (Cfr. **Art. 10 – Rilievo-Superfici**).



- Localizzazione immobili

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;*

Risposta al quesito n°8

I dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, rapportati a quelli desunti dalla visura storica dell'immobile consentono l'univoca individuazione del bene oggetto della presente procedura (Cfr. **All. 11 - Pignoramento immobiliare** _ **All. 2 - Visura per immobile**).

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 possono 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;*

Risposta al quesito n°9

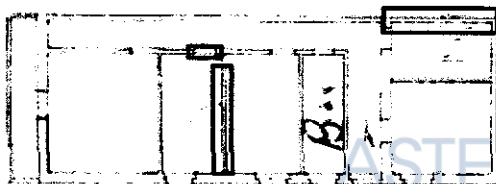
Relativamente alla descrizione del cespite pervenuto all'esecutato con atto del notaio Lauretta Casadei del 15.07.2005 n. di rep. [REDACTED] nel quale si riporta che trattasi di: [...] a) *appartamento con accesso al civico [REDACTED] sito al piano secondo composto da cinque vani e mezzo[...] Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 35, particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] [...] b) locale ad uso garage di circa metriquadrati 16 (sedici[...] Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 35, particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] [...].*

Le planimetrie catastali estratte dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, conferma la descrizione del cespite

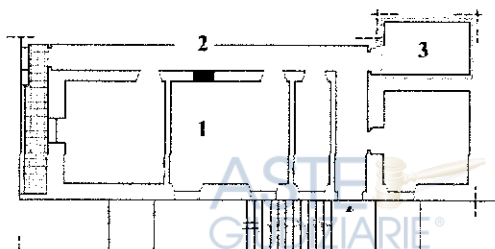
riportata nell'atto di trasferimento. Queste comparate con lo stato dei luoghi, evidenziano le seguenti difformità:

Abitazione

- 1) Fusione di due ambienti attraverso l'eliminazione di una parete divisoria non strutturale;
- 2) Chiusura vano porta;
- 3) Difformità nella conformazione spaziale del locale ripostiglio.



Planimetria Catastale



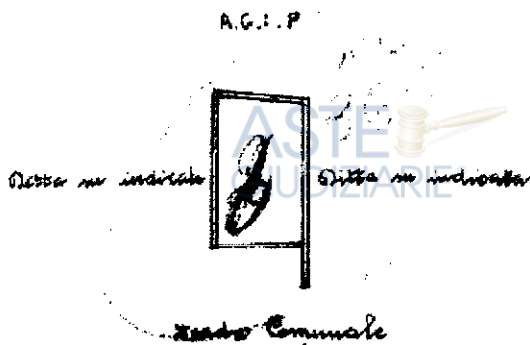
- Pianta di rilievo

- RICOSTRUZIONI
- DEMOLIZIONI
- ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

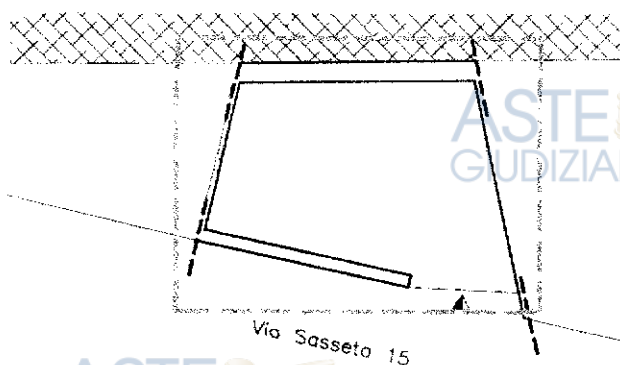
L'errata rappresentazione grafica del ripostiglio, trova conferma nella planimetria catastale dell'unità abitativa confinante.

Box auto

1. Difformità nella conformazione spaziale del box auto.



Planimetria Catastale



- Pianta di rilievo

ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Relativamente ai possibili costi di regolarizzazione, questi possono essere individuati nelle spese tecniche necessarie all'istruzione delle pratiche edilizie per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, per l'aggiornamento catastale dei manufatti e le relative oblazioni:

Appartamento

- | | |
|--|------------|
| - Spese tecniche C.I.L.A. Sanatoria..... | € 1.000,00 |
| - Spese tecniche per elaborazione variazione catastale DOCFA..... | € 500,00 |
| - Sanzione amm.va adempimento tardivo DOCFA..... | € 172,00 |
| - Sanzione C.I.L.A. in Sanatoria – D.P.R. 380/2001 art. 6 bis comma 5..... | € 1.000,00 |

Sommano € 2.672,00

Box auto

- | | |
|--|----------|
| - Spese tecniche agg.mento DOCFA per errata rappresentazione grafica | € 500,00 |
|--|----------|

Sommano € 500,00

- 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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi catastali dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

- 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;*

Risposta al quesito n°11

Il cespite non deriva da una maggiore consistenza, ma costituisce un'unità catastale compiutamente definita.

- 12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*

Risposta al quesito n°12

In questa fase non risulta possibile eseguire variazioni catastali in quanto è necessario acquisire il relativo titolo abilitativo.

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

Risposta al quesito n°13

Il compendio pignorato, secondo il vigente **Strumento Urbanistico** del Comune di Orte (VT), **ricade in Zona "B1"** – Complessi edilizi di recente costruzione adiacenti i centri storici, avente **destinazione d'uso residenziale**.

- 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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

Risposta al quesito n°14

Nell'impossibilità di reperire il titolo edilizio presso l'Ufficio tecnico del Comune di Orte (VT) (Cfr. **All. 12**– *Nota del Responsabile del Settore V_ Prot.16612*) ed essendo l'epoca di **costruzione del fabbricato antecedente il 1° settembre 1967** come dichiarato nel titolo di trasferimento e come risulta dalla scheda di accatastamento dello stesso, si prende come riferimento dello stato assentito la planimetria catastale conservata presso l'Agenzia delle

Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali.

Dalla comparazione tra questa e lo stato di fatto rilevato nel corso dell'accesso si evidenzia che (Cfr. risposta al quesito 9):

Abitazione

- 1) Fusione di due ambienti attraverso l'eliminazione di una parete divisoria non strutturale;
- 2) Chiusura vano porta;
- 3) Difformità nella rappresentazione del locale ripostiglio.

Box auto

2. Difformità nella rappresentazione del box auto.

Le difformità sopra evidenziate non risultano sanate.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte (VT) non è presente alcun fascicolo per l'unità immobiliare in parola con la conseguente **impossibilità di estrazione della dichiarazione di agibilità.**

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 obbligazioni 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'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;*

A fronte di quanto espresso nella risposta del precedente quesito, presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte (VT), non sono presenti pratiche edilizie con richiesta di condono a nome di [REDACTED] e [REDACTED]

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;*

Risposta al quesito n°16

L'unità immobiliare, costituita da una casa di civile abitazione posta nel nucleo urbano del Comune di Orte (VT), dalla consultazione dei documenti acquisiti nonché da quelli presenti sul fascicolo telematico, **il compendio non risulta gravato da censo, livello o uso civico** Cfr. **All. 02 – Visura storica _ All. 4 – Titoli di trasferimento immobili _ All. 05 – Certificazione notarile).**

17) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;*

Risposta al quesito n°17

Per la tipologia del bene, trattandosi di un'unità immobiliare con accesso diretto dalla pubblica via, la stessa, stante a quando comunicato in sede di sopralluogo dagli occupanti, non risulta assoggettata a spese condominiali. Allo stato attuale non è possibile accertare spese fisse di manutenzione.

18) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;*

Risposta al quesito n°18

Per la tipologia dei beni pignorati aventi distinti identificativi catastali, si indica la formazione di due lotti di vendita:

Lotto 1

Abitazione ubicata nel Comune di Orte (VT), posta al piano secondo (-1 rispetto al piano stradale) di, via [REDACTED] (già via [REDACTED]), con accesso diretto dalla pubblica via, meglio distinta al **Catasto Fabbricati al Foglio 35 part.IIa [REDACTED] Subalterno [REDACTED]** Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, rendita € 298,25.

Lotto 2

Box auto ubicato nel Comune di Orte (VT), posto al piano terra di via [REDACTED] (già via [REDACTED]), con accesso diretto dalla pubblica via, meglio distinto al **Catasto Fabbricati al Foglio 35 part.IIa [REDACTED] Subalterno [REDACTED]** Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 m², rendita € 25,262.

19) *Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte, 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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L.3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al quesito n°19

Il compendio è **pignorato per l'intero** e risulta **intestato per la quota pari ad 1/2 alla sig.ra [REDACTED]** nata a [REDACTED] il 29.11.1978 Cod. Fisc. [REDACTED] e per la restante quota di 1/2 al sig. [REDACTED] nato [REDACTED] il 10.05.1974 Cod. Fisc. [REDACTED] entrambi residenti in Orte (VT) in via [REDACTED]. Per il compendio, divisibile in natura, si è proceduto alla formazione di due lotti come meglio specificato nella risposta al quesito 18).

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 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 alle 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;

Risposta al quesito n°20

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta occupato dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare e ne costituisce dimora principale. (Cfr. All. 09 – Stato di famiglia - Certificato di residenza).

21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per 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;

Risposta al quesito n°21

Il bene in parola risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare e ne costituisce dimora principale.

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);

Risposta al quesito n° 22

Il bene immobile non risulta occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito.

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;*

Risposta al quesito n°23

Dalla lettura dei documenti presenti nel fascicolo telematico e da quelli acquisiti dallo scrivente, risulta che **il bene non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**, né tantomeno da oneri di natura condominiale per esercizi insoluti e come si evince nella risposta al quesito 16), il bene in parola **non risulta altresì gravato usi civici o canoni di affrancazione**.

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 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta al quesito n°24

Come indicato nella risposta al Quesito 18), sono stati formati due lotti di vendita costituiti con le seguenti particelle catastali:

Lotto 1

Abitazione in edificio plurifamiliare posta in via [redacted] al piano secondo senza ascensore, indentificata al **Catasto Fabbricati al Fg. 35 Part.IIa [redacted] sub [redacted]**

La superficie utile omogeneizzata dell'unità abitativa risulta pari a **mq 82,12** mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è di **116,01 mq** (Cfr. **All. 10 – Rilievo-Superfici**).

Lotto 2

Box auto posto al Piano terra si via [redacted] identificato al **Catasto Fabbricati al Fg.35 Part.IIa [redacted] sub [redacted]**

La superficie utile dell'unità di rimessaggio risulta pari a **mq 16,75** mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è di **19,66 mq** (Cfr. **All. 10 – Rilievo-Superfici**).

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativa a fronte delle disponibilità sul mercato locale di valori immobiliari per immobili simili.

A) Metodo di stima sintetico-comparativa

Abitazione

Si riportano di seguito i dati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, quelli ricavati dalle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari¹

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VITERBO
Comune: ORTE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq y mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	650	1000	L	3,4	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1550	L			
Box	NORMALE	480	740	L	3	4	N

¹ Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Banca delle quotazioni immobiliari*, Anno 2024 – Semestre 2, Orte.

Si assume come riferimento il valore medio:

$$Vx = 825,00 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

Osservatorio del Mercato Immobiliare²

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 ristrutturate	1200-1300	300-350	400-450	350-400	420-440	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	700-1100	250-320	300-390			aumento
Abitazioni da ristrutturare	450-650					stazionario
Posti auto scoperti						stazionario
Posti auto coperti						stazionario
Box singoli	450					stazionario
Uffici	700					stazionario
Negozi	600-700					stazionario
Locali per attività industriali	200-250					stazionario

Si assume come riferimento il valore medio:

$$Vx = 900,00 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

Per la **determinazione del comparabile Vx**, espresso dalla ricerca di valori immobiliari per immobili simili, da utilizzare assieme a quelli ufficiali forniti dai predetti enti, sarà utilizzata la seguente relazione:

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

con

$\sum_n Pi$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli *n* campioni;

$\sum_n mqi$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Quotazioni Agenzie Immobiliari³

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (82.000 + 79.000 + 95.000 + 57.000 + 117.000)}{\text{Mq} (102 + 93 + 84 + 55 + 153)} = \frac{\text{€} 430.000}{\text{Mq} 487}$$

² Cfr. CCIAA VITERBO, Osservatorio del mercato immobiliare, Anno 2024 – Semestre 2, Orte.

³ Cfr. IMMOBILIARE.IT: Orte - Rif. Imm. EK-99154412 Data annuncio: 21/02/2023; Rif. Imm. 81411 Data annuncio: 16/10/2024; Rif. Imm. EK-121134442 Data annuncio: 05/06/2025; Rif. Imm. EK-120837900 Data annuncio: 28/07/2025; CASA .IT: Orte - Rif. Imm. A14 Data annuncio: 18/02/2025;

$$V_x = 883,00 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

Da cui, il Valore di Mercato medio **Vm** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (CCIAA Viterbo)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq (Arrotondato per difetto)
825,00	900,00	883,00	869,00

Il mercato immobiliare adotta come riferimento il parametro della "Superficie Commerciale", costituita dalla superficie utile alla quale si somma la superficie occupata dai muri perimetrali ed interni nonché, dopo l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio, quella afferente ai locali accessori/pertinenze. **Al valore virtuale dovrà essere applicato un coefficiente correttivo K** derivante dalle caratteristiche intrinseche dell'edificio, rappresentate dal grado di vetustà dell'edificio, dallo stato di conservazione ecc.

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito V questo risulterà essere:

$$V = Mq \frac{\text{€}}{\text{Mq}} K$$

con K che rappresenta il prodotto dei coefficienti merito del bene oggetto di stima.

	PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO	COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere Abitazioni locata a canone libero (con durata quadriennale) Abitazioni locata per brevi periodi	1,00
TIPOLOGIA	Plurifamiliare Casa a schiera Casa singola	1,00
VETUSTA'	Meno di 5 anni Da 5 a 10 anni Da 10 a 20 anni Da 20 a 40 anni Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche Signorili Civili Economico	0,90
MANUTENZIONE	Ottima	

	Buona Normale Scadente		1,00
ASCENSORE	Presente o inutile Assente 2° piano Assente 3° piano Assente 4° piano Assente 5° piano		0,95
SERVIZI IGIENICI	Doppio Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo Centralizzato		1,05
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato Autonomo totale Autonomo parziale Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri Tapparelle Assenti		1,03
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico) Doppi vetri Vetro singolo		0,98
SPAZI COMUNI	Assenti Cortile Giardino Parco		1,00
PARCHEGGIO COMUNE	Assente Posto auto per ogni singola unità abitativa		1,00
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico Doppia/Ordinaria Strada pubblica Cortile interno		0,90
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore Seminterrato Piano terra/rialzato (con o senza) Piano 1° Piano 2° Piano 3° Piani Superiori Ultimo Attico	Senza 0,90	Con
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno) Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno) Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno) Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		1,00
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Silenzioso Normale		1,00

Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)

Totale

0,502

$$V = Mq \ 116,01 \frac{\text{€ } 869,00}{Mq} \ 0,502 = \text{€ } 50.607,97$$

Da cui dovranno essere detratti i costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia, determinati nella risposta al quesito 9) in € 2.672,00, da cui:

a) Valore di stima del bene	€ 50.607,97
b) Stima dei costi di regolarizzazione edilizia.....	- € 2.672,00
c) Arrotondamento.....	€ 64,03

Restano € 48.000,00

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso risulta pari ad € 48.000,00 (diconsi euro quarantottomila/00).

Box auto

Si riportano di seguito i dati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: INTEREG
 Comune: ORTE
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.:
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	1000	L	3,4	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1550	L			
Box	NORMALE	490	740	L	3	4	N

Si assume come riferimento il valore:

$$Vx = 490,00 \frac{\text{€}}{Mq}$$

Commenti: Ora e Ora scala

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni ristrutturate	1200-1300	300-350	400-450	350-400	420-440	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	700-1100	250-320	300-390			aumento
Abitazioni da ristrutturare	450-600					stazionario
Posti auto scoperti						stazionario
Posti auto coperti						stazionario
Box singoli	450					stazionario
Unità	700					stazionario
Negozi	600-700					stazionario
Locali per attività industriali	200-250					stazionario

ASTE GIUDIZIARIE® Si assume come riferimento il valore:

$$Vx = 450,00 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

Da cui, il Valore di Mercato V_m del bene sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (CCIAA Viterbo)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq
490,00	450,00	-	470,00

ASTE GIUDIZIARIE® Al valore virtuale sarà applicato un coefficiente correttivo $K = 0,40$ derivante dalle caratteristiche intrinseche dell'edificio, rappresentate dal grado di vetustà dell'edificio, dallo stato di conservazione ecc.

$$V = Mq \cdot 19,66 \frac{\text{€ } 470,00}{\text{Mq}} \cdot 0,40 = \text{€ } 3.696,08$$

Da cui dovranno essere detratti i costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia, determinati nella risposta al quesito 9) in **€ 500,00**, da cui:

a) Valore di stima del bene	€	3.696,08
b) Spese tecniche aggiornamento DOCFA per errata rappresentazione grafica.....	- €	500,00
c) Arrotondamento.....	€	3,92
Restano	€	3.200,00

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto risulta pari ad € 3.200,00 (diconsi euro tremiladuecento/00).

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 per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.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 di pignoramento;*

Risposta al quesito n°25

- Criterio e Metodologia di Stima Sintetico-Comparativa

Il metodo Sintetico-Comparativo ricerca il valore medio Vm espresso come unità di misura €/Mq, utilizzando i comparabili forniti dal locale mercato immobiliare di beni analoghi ubicati nel Comune di Orte e quelli presenti sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della CCIAA di Viterbo, tutti ricadenti nell'area omogenea ove è ubicato il bene oggetto di stima.

Il prodotto tra il Valore medio, la Superficie Commerciale e il Coefficiente di Deprezzamento ha fornito il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

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;*

Il 2021 e il 2022 sono stati anni eccezionali per il mercato immobiliare, in cui si è assistito a un vero e proprio boom delle transazioni. Un entusiasmo che è andato pian piano affievolendosi, proseguendo in un calo continuo fino a raggiungere livelli di sofferenza nel 2023 con un calo del numero di compravendite pari al 14,6%.

La prima parte del 2024 restituisce un mercato immobiliare in sensibile rallentamento.

Il 2025 è caratterizzato da una leggera ripresa, con aumento dei prezzi e della domanda, ma con crescita moderata dell'offerta.

Nel mese di Luglio 2025 il prezzo di vendita per gli immobili residenziali nel Comune di Orte ha subito una diminuzione del 1,24% rispetto a Luglio 2024⁴.

A livello nazionale si prevede una leggera crescita dei prezzi stimata entro un valore massimo del 2%.

Il mercato immobiliare vive oggi ancora una fase di eccesso di offerta ed il percorso per arrivare alla vendita non è immediato. Per questo c'è maggior necessità di essere attivi nel proporre l'immobile ed è pertanto fondamentale la modalità di presentazione, quindi descrizioni esaustive e dettagliate sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto.

Il lotto di vendita, considerata l'ubicazione e la consistenza del bene, può costituire prima casa nel mercato autoctono.

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;*

Risposta al quesito n°27

Il compendio pignorato non è dato in locazione ma è occupato dai debitori.

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 (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento*

⁴ Cfr. IMMOBILIARE.IT, *Andamento dei prezzi degli immobili a Orte*

ASTE GIUDIZIARIE® 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 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);

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

ASTE GIUDIZIARIE® 29) *Inviò a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°29

ASTE GIUDIZIARIE® La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito (Cfr. **All. 13**– Ricevute di consegna elaborato peritale).

ASTE GIUDIZIARIE® 30) *Depositò, 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 nella versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

Risposta al quesito n°30

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

- 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;*

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

- 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Risposta al quesito n°32

E' stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

- 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*

ASTE GIUDIZIARIE in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il bene in parola (Cfr. **All. 14 – Documentazione fotografica**).

ASTE GIUDIZIARIE 34) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it fornito da astalegale.net S.p.a.;

35) 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;

Risposta al quesito n°35

E' stato predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

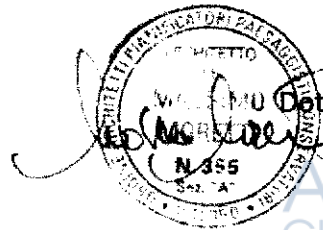
36) Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,
- d. copia di contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il 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 in triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- All. 1 - Verbale 1° accesso
- All. 2 - Visura storica per immobile
- All. 3 - Ispezione ipotecaria
- All. 4 - Titoli di trasferimento immobili
- All. 5 - Certificazione notarile
- All. 6 - Estratto di mappa- Planimetria catastale
- All. 7 - Pec: Ufficiale dello Stato Civile prot. 16022 del 11/08/2025 - Ufficiale delle Anagrafe prot. 16104 del 12/08/2025
- All. 8 - Certificato di matrimonio Paese di origine
- All. 9 - Certificato stato di famiglia_Residenza
- All.10 - Rilievo - Superfici
- All.11 - Pignoramento immobiliare
- All.12 - Nota del Responsabile del Settore V_Prot.16612
- All.13 - Ricevute di consegna elaborato peritale
- All.14 - Documentazione fotografica

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi utile.



Il C.T.U.

Dott. Massimo Moretti

ARCHITETTO