

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 97/2015

promossa da



contro

.....

G.E. Dr.ssa CHIARA SERAFINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
UDIENZA DEL 2 MARZO 2017**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

È in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare RGE 97/2015 promossa da [REDACTED] con l'avvocato Claudio Nunzi del Foro di Terni, contro

Il Giudice Esecutore ha nominato lo scrivente ing. Danilo Belella, con studio in Civitella D'Agliano via Luigi Biagioni n. 30/b, come consulente tecnico d'ufficio.

All'udienza del 4 febbraio 2016 lo scrivente ing. Danilo Belella 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.

All'udienza del 4 febbraio 2016 il G.E. predisponendo 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 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 interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta

ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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'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 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 c/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) 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;

27) 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 120 dal giuramento;

28) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata AIR 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 precedenti 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;

29) 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 cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

30) 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.

31) 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;

32) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone c/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

33) 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;

34) alleghi alla relazione:

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Al fine di facilitare l'alienazione dei beni oggetto della presente perizia di stima, si è deciso di procedere alla formazione di **sette lotti** come di seguito indicato:

LOTTO n.1 ... *OMISSIS* ...

... *OMISSIS* ...

LOTTO n.2 (per la quota di 1/2)

- Negozio (Categoria catastale C1) ubicata a Marta (VT), via Laertina n. 9, piano T, distinto al NCEU di Marta al Foglio 4 – Part.IIa 6 – Sub. 3;

LOTTO n.3 (per la quota di 1/2)

- Terreni ubicati a Marta (VT), distinti al NCT di Marta al Foglio 5 – Part.IIe 306, 311, 316;

LOTTO n.4 ... *OMISSIS* ...

- ... *OMISSIS* ...

LOTTO n.5 ... *OMISSIS* ...

- ... *OMISSIS* ...

LOTTO n.6 ... *OMISSIS* ...

- ... *OMISSIS* ...

LOTTO n.7 ... *OMISSIS* ...

- ... *OMISSIS* ...

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 Marta, si recava con il Custode Giudiziario dott. Roberto Migliorati, presso gli

immobili oggetto di esecuzione per effettuare i sopralluoghi:

- ... *OMISSIS* ...
- In data 2 maggio 2016 è stato effettuato l'accesso al **LOTTO n.1**
- LOTTO n.2 - LOTTO n.3 - LOTTO n.7 in presenza della sig.ra
..... in qualità di comproprietaria degli immobili, e per
il **LOTTO n.2**, alla presenza del sig. in qualità di
conduttore in locazione (**All.2 Verbale secondo sopralluogo**);
- ... *OMISSIS* ...

In tali occasioni è stato possibile prendere visione degli immobili e procedere ai rilievi metrici e fotografici. Si è proceduto a raccogliere tutti i dati per poter effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche degli immobili e redigere la relazione di stima.

Di seguito si procede a dare risposta ai **quesiti** posti dal Giudice dell'Esecuzione suddividendo le risposte per singoli **lotti**.

LOTTO n.1

... *OMISSIS* ...

LOTTO n.2

RISPOSTA AI QUESITI



Quesito n. 1

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risulta comprendere il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla **trascrizione del pignoramento** avvenuta in data **4 maggio 2015**.

Quesito n. 2

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione della visura storica e della planimetria catastale aggiornata (**All.4 Visure storiche e All.5 Planimetrie catastali ed estratti di mappa**).

Ad oggi l'immobile oggetto di pignoramento risulta distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Marta (VT) come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro
4	6	3	C/1	4	41 m ²	89 m ²	590,78€

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare.



Quesito n. 3

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti, come riportati nel certificato notarile all'interno del fascicolo di causa, fino alla data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare. L'atto ante ventennio, acquisito e riportato in allegato è una compravendita del 11 settembre 1990 per atto del notaio Luigi Orzi di Viterbo. Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi al cespite oggetto di stima segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risulta dalla visura storica catastale:

PROPRIETA' ATTUALE:

- nato a il, C.F., per la quota di 1/2;
- nata a il, C.F., per la quota di 1/2.

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (04/05/2015):

- **ATTO ANTE VENTENNIO:** COMPRAVENDITA del 11/09/1990 a favore di e e contro, e per atto del Notaio Luigi Orzi di Viterbo con repertorio n.37894, registrato a Viterbo il 18/09/1990 al n. 4971 e trascritto in data 17/09/1990 con Reg. Part. 8458;

Per verifica e completezza della documentazione in atti, lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire la visura storica dell'immobile in oggetto per il ventennio anteriore al pignoramento.

(All.4 Visure storiche - All.6 atti di provenienza e locazione – All.7

Certificato notarile)

Quesito n. 4

Si riportano di seguito **le iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli in ordine cronologico relative **alla unità negoziale - LOTTO n.2:**

- 1) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 7167 e registro particolare n. 751 presentata in data 31 maggio 2012, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Terni del 14/03/2012;

Unità negoziale n.1:

Immibile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT) al Foglio 4 Particella 112 Sub. 2;

***Immibile 2:* identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT) al Foglio 4 Particella 6 Sub. 3 - LOTTO n.2;**

Immibile 3: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 306;

Immibile 4: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 311;

Immibile 5: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 316;

Immibile 6: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 543;

Immibile 7: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 792;

Immibile 8: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 6 Particella 59 Sub. 2;

Immobilie 9: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 6 Particella 288;

Unità negoziale n.2:

Immobilie 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 28;

Unità negoziale n.3:

Immobilie 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT) al Foglio 3 Particella 372 Sub. 3;

a favore di: [REDACTED] nata il a, C.F., con domicilio ipotecario eletto a..... presso, per le quote di seguito riportate:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/16;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 24/108;

contro:, nato il a, C.F., per le quote di seguito riportate:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/16;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 24/108;

2) **Nota di trascrizione**, registro particolare n. 4126 presentata in data 4 maggio 2015, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario di Viterbo;

Unità negoziale n.1:

Immibile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT) al Foglio 4 Particella 112 Sub. 2;

***Immibile 2:* identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT) al Foglio 4 Particella 6 Sub. 3 - LOTTO n.2;**

Immibile 3: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 306;

Immibile 4: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 311;

Immibile 5: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 316;

Immibile 6: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 543;

Immibile 7: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 792;

Immibile 8: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 6 Particella 59 Sub. 2;

Immibile 9: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 6 Particella 288;

Unità negoziale n.2:

Immibile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 28;

Unità negoziale n.3:

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT)
al Foglio 3 Particella 372 Sub. 3;

a favore di: [REDACTED] nata il a, C.F.
....., con domicilio ipotecario eletto a..... presso
....., per le quote di seguito riportate:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/16;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 24/108;

contro:, nato il a, C.F.
....., per le quote di seguito riportate:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/16;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 24/108;

(All.7 Certificato notarile - All.8 Ispezione Ipotecaria)

Quesito n. 5

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile sito nel comune di Marta (VT) e distinto al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 6, Sub. 3 **(All.5 Planimetrie catastali ed estratti di mappa)**. La planimetria consente la corretta

identificazione del bene anche se non vi è una esatta corrispondenza con lo stato di fatto.

Le difformità rilevate saranno descritte all'interno della risposta ai quesiti nn. 9-10-11.

Quesito n. 6

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Montefiascone (VT) è risultato che il sig. ha contratto matrimonio nel a A seguito di tale ricerca è stato acquisito l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali. Dall'acquisizione del certificato risulta che il sig. nato a il e la sig.ra, nata a il, hanno contratto matrimonio a l'..... Nella annotazioni del suddetto certificato viene riportato che con convenzione di negoziazione conclusa in data 09/09/2016, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del comune di Vitorchiano al n. 18 parte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugie La convenzione di negoziazione risulta quindi in data successiva a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare, maggio 2015, e per tale motivo risulta non opponibile alla procedura.

Precedentemente il sig. era coniugato con la sig.ra, dalla quale risulta divorziato con sentenza del Tribunale di Viterbo n.10008, in data 26/11/2009 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Gli immobili del presente lotto non riguardano la sentenza di divorzio tra il sig. e la sig.ra

(All.9 Atto di matrimonio con annotazioni marginali e sentenza di divorzio)

Quesito n. 7

L'immobile oggetto di stima è un locale commerciale sito nel comune di Marta (VT), in via Laertina n. 9 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 6 Sub. 3. Il bene pignorato si trova al piano terra di un edificio residenziale di tre piani fuori terra realizzato prima del 1 settembre 1967.

Il negozio, attualmente adibito ad oreficeria, presenta un unico accesso su via Laertina che conduce nell'ambiente principale utilizzato per l'esposizione e la vendita della merce. La porta d'ingresso in vetro è arretrata rispetto alla facciata dell'edificio ed è preceduta da uno spazio delimitato sui due lati da vetrine espositive e chiuso in facciata da una saracinesca avvolgibile a maglia ondulata. L'apertura è rifinita in facciata da una cornice in travertino che ospita l'insegna del negozio nella parte alta.

Il locale si trova due gradini più in basso rispetto al livello della strada ed è dotato di due piccoli ripostigli. L'immobile è dotato di impianto di illuminazione e condizionamento, ma sprovvisto di servizio igienico; le pareti interne sono tinteggiate e il pavimento è in marmette di graniglia.

Il bene staggito ha una superficie calpestabile di circa 36,7 mq e un'altezza netta di 2,90 m. **(All.10 Elaborati tecnici prodotti dal CTU -**

Documentazione fotografica)

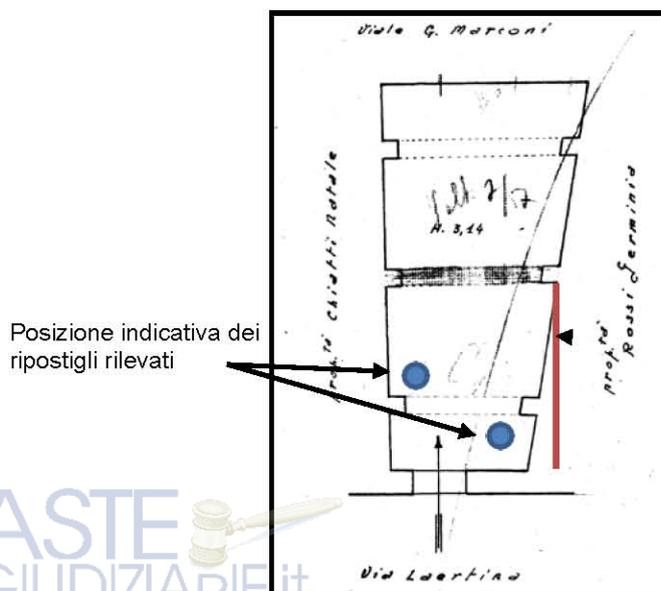
Quesito n. 8

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono la sua univoca identificazione.

Quesiti nn. 9 – 10 – 11

Attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza dell'11 settembre 1990 sottoscritto dal notaio Luigi Orzi, con il quale il sig.....ha acquistato per la quota di 1/2 il bene oggetto di pignoramento, è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nell'atto e i dati di classamento catastale (categoria, classe e consistenza). Si riscontra una difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale. Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale si riscontra una regolarità in pianta dell'immobile mentre la planimetria risalente al 1939 rappresenta la parete destra inclinata, inoltre i due ripostigli rilevati in fase di sopralluogo non sono rappresentati in planimetria.

Estratto planimetria catastale – Difformità



Parete destra con differente inclinazione

L'identificativo catastale del bene include l'intera unità immobiliare e quindi anche la quota di proprietà di 1/2 appartenente alla sig.ra

..... non interessata dal pignoramento.

Quesito n. 12

Le difformità riscontrate tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rendono necessario un aggiornamento del catasto.

Lo scrivente CTU non può procedere all'aggiornamento in quanto è necessario ottenere prima il rilascio del titolo edilizio in sanatoria per i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sull'immobile; tale operazione potrà essere svolta da un tecnico abilitato solo successivamente all'acquisto all'asta del bene. Il costo per la presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria comprensiva di spese tecniche e sanzione è valutata in 1.500,00 euro e per il successivo accatastamento per corretta rappresentazione planimetrica dell'immobile si prescrive la redazione e l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate del DOCFA con una spesa valutata in 500,00 euro.

Quindi per la regolarizzazione edilizia e catastale si stima una spesa di 2.000,00 euro comprensivi di spese tecniche, sanzioni, oneri di segreteria e spese per l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate.

Quesito n. 13

L'edificio che ospita l'unità immobiliare in oggetto, con riferimento al P.U.C.G. vigente del Comune di Marta (VT) e al P.U.C.G. adottato in data 16/04/2014 con delibera n. 7 del Consiglio Comunale di Marta (VT), ma non ancora approvato, ricade in zona B (Zone di completamento) e

sottozona B1 (Ristrutturazione e completamento edilizio). L'utilizzo previsto dal catasto per il locale oggetto di stima è di negozio o bottega (categoria catastale C/1).

(All.10 Elaborati tecnici prodotti dal CTU – Documentazione fotografica)

Quesito n. 14

Il fabbricato, del quale l'unità immobiliare pignorata fa parte, è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967; di conseguenza non è stato possibile risalire al titolo edilizio abilitativo originario.

Durante l'accesso agli atti effettuato presso il comune di Marta (VT) non è stata rintracciata alcuna patica edilizia relativa all'esecuzione di lavori all'interno del bene oggetto di stima.

Quesito n. 15

Lo scrivente CTU ha verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Marta (VT), che l'unità immobiliare non risulta essere oggetto di istanze di condono.

Quesito n. 16

Il bene staggito non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti sul bene del debitore pignorato risultano di proprietà e non derivanti da uno dei suddetti titoli.

Quesito n. 17

L'unità immobiliare in oggetto non comprende parti comuni con l'edificio residenziale sovrastante, pertanto non vi sono spese condominiali da sostenere e non è possibile individuare precisamente le spese annue di gestione e manutenzione.

Quesito n. 18

Come indicato nel paragrafo "FORMAZIONE DEI LOTTI" della presente perizia, la natura dei beni pignorati consente la formazione di **sette lotti** di cui quello in esame è il **LOTTO n.2**.

Quesito n. 19

Il bene risulta pignorato solo *pro quota* e precisamente al sig. per la quota di 1/2 di piena proprietà; mentre non è oggetto di pignoramento la restante quota di 1/2 di proprietà della sig.ra Tale unità immobiliare non risulta divisibile in natura in quanto non può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti. Si procede quindi alla stima dell'intero bene.

Quesito n. 20

Dal sopralluogo del 2 maggio 2016 (**All.2 Verbale secondo sopralluogo**) è emerso che l'immobile è occupato dal sig. titolare di un contratto di locazione, con rinnovo ogni cinque anni, stipulato in data 1 gennaio 1998 e registrato il 20 gennaio dello stesso anno. I locatori dell'immobile risultano essere il sig. e la sig.ra in qualità di comproprietari del bene. L'ultimo rinnovo, con il quale viene fissato un canone di locazione di 1239,50 euro annui, risale al 17 aprile 2013 con scadenza il 31 dicembre 2017; pertanto il contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 4 maggio 2015.

(All.6 Atti di provenienza e locazione)

Quesito n. 21

Il bene pignorato non risulta essere occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, ma dato in locazione al sig..... per un valore locativo di 1239,50 euro/anno.

Quesito n. 22

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge o ex coniuge dell'esecutato, ma come già riportato nella risposta al quesito n. 20 il bene è utilizzato dal sigin qualità di locatario.

Quesito n. 23

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

Quesiti nn. 24 – 25

Per la stima dell'unità immobiliare 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 moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq 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 in prossimità del centro storico del comune di Marta (VT) e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 800 euro/mq;
- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento fornito dall'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il comune di Marta (VT) in zona centrale/centro storico, nel primo semestre 2016 riporta i seguenti valori di mercato al mq per i negozi:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	800	1600	L

- La ricerca di vendite forzate effettuate nel comune di Marta (VT) per immobili simili a quello in oggetto attraverso il sito astegiudiziarie.it non ha portato ad alcun risultato rilevante;
- L'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il primo semestre 2016 nel comune di Marta

(VT), riporta per i negozi un prezzo di compravendita compreso fra 1200 e 1800 euro/mq con tendenza stazionaria.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche dell'immobile in oggetto rispetto a quelle dei negozi presenti nella medesima zona, si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di circa 1.150,00 euro/mq (Vmu).

2) Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche *posizionali estrinseche* (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche *intrinseche* (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche *produttive* (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e locazione dell'immobile).

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

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,1$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0,7$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1,1$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0,85$.

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $Vmu * K$ e corrisponde a circa 950 euro/mq.

3) Definizione del valore di stima

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è

considerato:

- il 100% della SL dell'unità immobiliare;

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
NEGOZIO	1	48	48
TOTALE			48

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale raggugliata da porre alla base della stima è di circa **SRL= 48 mq** (Superficie Lorda Raggugliata).

Il valore di stima degli immobili risulta quindi di

$$\text{euro } 950,00 \times 48 \text{ mq} = 45.600,00 \text{ euro}$$

All'importo sopra riportato deve essere detratto:

- il 10% in ragione dell'assenza della garanzia per vizi e la natura della vendita coattiva. 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; così che essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati.
- ed un importo pari a 2.000,00 euro stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale come indicato alla risposta al quesito n. 12.

La valutazione del valore dell'immobile pignorato ubicato a Marta (VT) in via Laertina n. 9 è in cifra tonda pari a:

€ 39.000,00 (euro trentanovemila/00)

Quesito n. 26

L'immobile oggetto di stima risulta dato in locazione, con contratto registrato per un valore locativo di 1239,50 euro/anno e con scadenza 31 dicembre 2017. Il valore del canone di locazione viene ritenuto adeguato.

CONCLUSIONI LOTTO n.2

L'immobile che costituisce il lotto 2 identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Part.IIa 6 sub. 3 del quale l'esecutato è proprietario per la quota di 1/2 è stato stimato per il **prezzo a base d'asta di 39.000,00 Euro**.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n.2	
SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq]	48 mq
VALORE UNITARIO [euro/mq] Ragguagliato del 10% (vendita coattiva) Detrazione spese regolarizzazione	812,50 euro/mq
VALORE STIMATO [euro] Ragguagliato del 10% (vendita coattiva) Detrazione spese regolarizzazione	39.000,00 euro

Il valore della quota di cui l'esecutato sig..... possiede la piena proprietà di 1/2 corrisponde a circa:

€ 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00)

LOTTO n.3

RISPOSTA AI QUESITI



Quesito n. 1

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risulta comprendere il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla **trascrizione del pignoramento** avvenuta in data **4 maggio 2015**.

Quesito n. 2

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure storiche e dell'estratto di mappa aggiornato (**All.4 Visure storiche e All.5 Planimetrie catastali ed estratti di mappa**).

Ad oggi i terreni oggetto di pignoramento risultano distinti al Catasto Terreni del Comune di Marta (VT) come di seguito indicato:

CATASTO TERRENI						
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	306	PASC. CESPUG.	2	03 are 30 ca	Euro 0,10 L. 198	Euro 0,09 L. 165
5	311	SEMINATIVO	3	24 are 10 ca	Euro 9,96	Euro 3,73
		ULIVETO	2	25 are 10 ca	Euro 7,78	Euro 3,24
5	316	SEMINATIVO	3	52 are 50 ca	Euro 21,69 L. 42.000	Euro 8,13 L. 15.750

I dati sopra riportati coincidono con quanto indicato nella trascrizione del decreto ingiuntivo e nel certificato notarile presenti nel fascicolo di causa;



è stato riscontrato invece un errore di trascrizione relativamente alla consistenza del terreno distinto al Foglio 5 - Particella 311 riportata nell'atto di pignoramento, il quale indica una quantità di "3 are 49 20 centiare", mentre nella visura e nell'atto di donazione la consistenza risulta essere di 49 are 20 centiare.

Quesito n. 3

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti, come riportati nel certificato notarile all'interno del fascicolo di causa, fino alla data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare.

Gli atti ante ventennio, acquisiti e riportati in allegato, sono una donazione del 8 giugno 1993 per atto del notaio Luigi Orzi di Viterbo, per i terreni distinti al Foglio 5 - Particelle 306 e 311, e una compravendita del 8 giugno 1993 per atto del notaio Luigi Orzi di Viterbo, per il terreno distinto al Foglio 5 - Particelle 316.

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 tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risulta dalle visure storiche catastali:

PROPRIETA' ATTUALE (Foglio 5 – Particelle 306, 311, 316):

- nato a il, C.F., per la quota di 1/2;
- nata a il, C.F. per la quota di 1/2.

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (04/05/2015):

1) Terreno distinto al Foglio 5 – Particella 306

- **ATTO ANTE VENTENNIO:** DONAZIONE del 08/06/1993 a favore di e e contro per atto del Notaio Luigi Orzi di Viterbo con repertorio n.48004, registrato a Viterbo il 28/06/1993 al n. 3949 mod. 1V e trascritto in data 14/06/1993 con Reg. Part. 6030;

2) Terreno distinto al Foglio 5 – Particella 311

- VARIAZIONE COLTURALE del 12/12/2007 n. 48055.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. VT0237492) eseguita ai sensi del D.L. 03/10/2006 n. 262;
- **ATTO ANTE VENTENNIO:** DONAZIONE del 08/06/1993 a favore di e e contro per atto del Notaio Luigi Orzi di Viterbo con repertorio n.48004, registrato a Viterbo il 28/06/1993 al n. 3949 mod. 1V e trascritto in data 14/06/1993 con Reg. Part. 6030;

3) Terreno distinto al Foglio 5 – Particella 316

- **ATTO ANTE VENTENNIO:** COMPRAVENDITA del 08/06/1993 a favore di e e contro per atto del Notaio Luigi Orzi di Viterbo con repertorio n.48005, registrato a Viterbo il 28/06/1993 al n. 3950 mod. 1V e trascritto in data 14/06/1993 con Reg. Part. 6031.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire la visura storica degli immobili in oggetto per il ventennio anteriore al pignoramento. **(All.4 Visure storiche - All.6 Atti di provenienza e locazione– All.7 Certificato notarile)**

Quesito n. 4

Si riportano di seguito **le iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli in ordine cronologico relative **alla unità negoziale - LOTTO n.3:**

Terreni distinti al Foglio 5 – Particelle 306, 311 e 316:

- 1) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 7167 e registro particolare n. 751 presentata in data 31 maggio 2012, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Terni del 14/03/2012;

Unità negoziale n.1:

Immobilabile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT) al Foglio 4 Particella 112 Sub. 2;

Immobilabile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT) al Foglio 4 Particella 6 Sub. 3;

***Immobilabile 3:* identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 306 - LOTTO n.3;**

***Immobilabile 4:* identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 311 - LOTTO n.3;**

***Immobilabile 5:* identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 316 - LOTTO n.3;**

Immobilabile 6: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 543;

Immobilabile 7: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 792;

Immobilabile 8: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 6 Particella 59 Sub. 2;

Immobilie 9: identificato al catasto terreni del comune di Marta
(VT) al Foglio 6 Particella 288;

Unità negoziale n.2:

Immobilie 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta
(VT) al Foglio 5 Particella 28;

Unità negoziale n.3:

Immobilie 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta
(VT) al Foglio 3 Particella 372 Sub. 3;

a favore di: [REDACTED] nata il a,
C.F., con domicilio ipotecario eletto a
presso, per le quote di seguito riportate:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/16;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 24/108;

contro:, nato il a, C.F., per le quote di seguito riportate:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/16;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 24/108;

2) **Nota di trascrizione**, registro particolare n. 4126 presentata in data 4 maggio 2015, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario di Viterbo;

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di

Marta (VT) al Foglio 4 Particella 112 Sub. 2;

Immobile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di

Marta (VT) al Foglio 4 Particella 6 Sub. 3;

***Immobile 3:* identificato al catasto terreni del comune di**

Marta (VT) al Foglio 5 Particella 306 - LOTTO n.3;

***Immobile 4:* identificato al catasto terreni del comune di**

Marta (VT) al Foglio 5 Particella 311 - LOTTO n.3;

***Immobile 5:* identificato al catasto terreni del comune di**

Marta (VT) al Foglio 5 Particella 316 - LOTTO n.3;

Immobile 6: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 543;

Immobile 7: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 5 Particella 792;

Immobile 8: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 6 Particella 59 Sub. 2;

Immobile 9: identificato al catasto terreni del comune di Marta (VT) al Foglio 6 Particella 288;

Unità negoziale n.2:

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta

(VT) al Foglio 5 Particella 28;

Unità negoziale n.3:

Immibile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Marta (VT) al Foglio 3 Particella 372 Sub. 3;

a favore di: [REDACTED] nata il a,
C.F., con domicilio ipotecario eletto a
presso, per le quote di seguito riportate:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/16;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 24/108;

contro:, nato il a, C.F., per le quote di seguito riportate:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/16;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 24/108;

(All.7 Certificato notarile - All.8 Ispezione Ipotecaria)

Quesito n. 5

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni situati nel comune di Marta (VT) e distinti al N.C.E.U. al Foglio 5, Particelle 306, 311 e 316 **(All.5 Planimetrie catastali ed estratti di**

mappa). Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'area tecnica e tecnico manutentiva del comune di Marta (VT), i suddetti terreni ricadono secondo il P.U.C.G. vigente (Piano Urbanistico Comunale Generale) in zona E "Zone a prevalente conformazione naturale del territorio" e sottozona E2 "Agricola vincolata". Mentre rispetto al P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico) l'area in esame si trova in zona E "Area di tutela del sistema bosco-pascolo-vegetazione mista" e sottozona Ei "Tutela integrale" e secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) ricade nel "Paesaggio naturale agrario" e fascia di rispetto delle coste lacustri (**All.12 Certificato di destinazione urbanistica**).

Quesito n. 6

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Montefiascone (VT) è risultato che il sig. ha contratto matrimonio nel a A seguito di tale ricerca è stato acquisito l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali. Dall'acquisizione del certificato risulta che il sig. nato a il e la sig.ra, nata a il, hanno contratto matrimonio a l'..... Nella annotazioni del suddetto certificato viene riportato che con convenzione di negoziazione conclusa in data 09/09/2016, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del comune di Vitorchiano al n. 18 parte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi.....e

La convenzione di negoziazione risulta quindi in data

successiva a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare, maggio 2015, e per tale motivo risulta non opponibile alla procedura.

Precedentemente il sig. era coniugato con la sig.ra , dalla quale risulta divorziato con sentenza del Tribunale di Viterbo n.10008, in data 26/11/2009 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Gli immobili del presente lotto non riguardano la sentenza di divorzio tra il sig. e la sig.ra
(All.9 Atto di matrimonio con annotazioni marginali e sentenza di divorzio)

Quesito n. 7

Il presente LOTTO n.3 è costituito da terreni ubicati nel comune di Marta (VT) in "Località Cornos", non lontano dal centro abitato (circa 2000 metri) e distinti al Catasto Terreni al Foglio 5 Particelle 306, 311 e 316.

I terreni si trovano in prossimità del lago, anche se non vi è un collegamento diretto tra la strada che costeggia quest'ultimo e l'area in questione che si trova ad un livello superiore.

I beni oggetto di stima sono terreni agricoli contigui di forma regolare, con giacitura pianeggiante e una superficie complessiva di 10.500 mq (1 ha 05 are). I confini dell'area non sono chiaramente definiti in quanto i lotti sono privi di recinzioni, gli unici elementi che delimitano la proprietà sono la strada sterrata che costeggia parte dell'area e alcune recinzioni dei terreni confinanti; pertanto successivamente alla vendita sarà necessario precedere alla corretta individuazione dei confini attraverso l'ausilio di un tecnico.

I terreni risultano avere differenti qualità a livello catastale e in particolare quella di "pascolo cespugliato" (terreno pascolativo, sparso di cespugli

che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba), "seminativo" (terreno che può essere lavorato con mezzi meccanici, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, ecc.) e "uliveto" (terreno coltivato ad olivi esclusivamente o principalmente, attribuendo agli altri prodotti un'importanza secondaria). Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 2 maggio 2016, è stata rilevata la presenza di una coltivazione di grano nella parte a "seminativo", mentre non è stata riscontrata la presenza di un uliveto, ma solamente di alcune piante di ulivo isolate e alberi da frutto di varia natura e in stato di abbandono. Inoltre è stata individuata la presenza di due piccole costruzioni prefabbricate in legno, di cui la più grande con tetto in lamiera collocata su di un'area pavimentata in cemento; tali fabbricati sono stati realizzati abusivamente in quanto non risulta essere stata richiesta alcuna autorizzazione al comune, né è stata segnalata l'esistenza degli immobili al Catasto. Vista l'esigua consistenza e il cattivo stato di conservazione dei fabbricati, si ritiene che la soluzione migliore sia quella di procedere alla demolizione e allo smaltimento degli stessi. Per la suddetta operazione di rimessa in pristino si stima un costo complessivo di circa 2000 euro.

(All.10 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)

Quesito n. 8

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale dei beni ad eccezione di un errore riguardo la consistenza del terreno distinto al Foglio 5 - Particella 311, che nell'atto di pignoramento risulta avere una consistenza di "3 are 49 20 centiare" anziché di 49 are 20 centiare.

Nonostante l'errore di trascrizione presente nel pignoramento, i dati riportati consentono una corretta ed univoca identificazione degli immobili in oggetto.

Quesiti nn. 9 – 10 – 11

Attraverso l'acquisizione degli atti di provenienza del 8 giugno 1993, sottoscritti dal notaio Luigi Orzi di Viterbo, con i quali il sig. diviene proprietario per la quota di 1/2 dei beni oggetto di pignoramento, è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta negli atti e l'estratto di mappa.

Mentre è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa relativamente alla presenza di due fabbricati di piccole dimensioni non segnalati al Catasto e realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo. Tali manufatti abusivi dovranno essere demoliti al fine di ripristinare la situazione originaria, l'intervento avrà un costo stimato di circa 2000 euro.

Si precisa che gli identificativi catastali dei beni includono l'intera unità immobiliare e quindi anche la quota di proprietà di 1/2 appartenente alla sig.ra non interessata dal pignoramento.

Quesito n. 12

La difformità riscontrata tra l'estratto di mappa e lo stato dei luoghi non rende necessario un aggiornamento del catasto, in quanto i fabbricati presenti sul terreno agricolo non sono stati regolarmente autorizzati tramite rilascio di titolo edilizio.

Quesito n. 13

I terreni oggetto di stima, con riferimento al P.U.C.G. vigente, ricadono in zona E (Zone a prevalente connotazione naturale del territorio) e sottozona E2 (Zona agricola di particolare valore paesaggistico e naturalistico) come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dallo scrivente CTU. Mentre il P.U.C.G. adottato in data 16/04/2014 con delibera n. 7 del Consiglio Comunale di Marta (VT), ma non ancora approvato, indica le aree in esame come zona G (Zone per attrezzature turistiche) e sottozona G_{AP} (Attrezzature turistico ricettive all'aria aperta).

(All.10 Elaborati tecnici prodotti dal CTU – Documentazione fotografica)

Quesito n. 14

All'interno dei terreni agricoli oggetto di stima sono presenti due piccole costruzioni prefabbricate in legno per le quali non è stata rintracciata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia presso il comune di Marta (VT). Le opere abusive riscontrate non risultano essere state sanate, sarà quindi necessario procedere alla loro demolizione per ripristinare lo stato dei luoghi ante-operam; tale intervento avrà un costo stimato di circa 2000 euro.

Quesito n. 15

Lo scrivente CTU ha verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Marta (VT), che all'interno di terreni staggiti non risultano essere presenti immobili oggetto di istanze di condono.

Quesito n. 16

I beni staggiti non risultano gravati da censo, livello o uso civico e i diritti sui beni del debitore pignorato risultano di proprietà e non derivanti da uno dei suddetti titoli.

Quesito n. 17

Non è possibile individuare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dei terreni, si valuta un costo annuo di 200 euro per lo sfalcio e la pulizia dei terreni.

Quesito n. 18

Come indicato nel paragrafo "FORMAZIONE DEI LOTTI" della presente perizia, la natura dei beni pignorati consente la formazione di **sette lotti** di cui quello in esame è il **LOTTO n.3**.

Quesito n. 19

I terreni in esame risultano pignorati solo *pro quota* e precisamente al sig. per la quota di 1/2 di piena proprietà; mentre non è oggetto di pignoramento la restante quota di 1/2 di proprietà della sig.ra Le particelle catastali che costituiscono i beni pignorati hanno una consistenza tale da consentire la formazione di due sotto lotti senza dover procedere alla identificazione di nuovi confini. Sarà necessario attivare la procedura per la riassegnazione della proprietà esclusiva delle particelle che costituiscono i due sotto lotti. La formazione di due sotto lotti risulta quindi:

- Sotto Lotto 3.1 costituito dall'immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 5 particella 316 (consistenza 5.250 mq);
- Sotto Lotto 3.2 costituito dagli immobili identificati al Catasto Terreni al Foglio 5 particelle 306 e 311 (consistenza $4.920+330=5.250$ mq) all'interno del quale deve essere valutata la detrazione per la demolizione e rimozione dei due fabbricati in legno.

Quesito n. 20

Gli immobili non risultano occupati stabilmente data la loro natura di terreni agricoli; l'eventuale occupazione si riferisce unicamente alla lavorazione del terreno. Durante il sopralluogo del 2 maggio 2016 (**AII.2 Verbale secondo sopralluogo**) la sig.ra, in qualità di comproprietaria del bene per la quota di 1/2, ha comunicato allo scrivente CTU che attualmente i terreni non vengono utilizzati dai proprietari, ma coltivati da una terza persona a titolo completamente gratuito e senza alcun tipo di contratto o comodato. Pertanto si può affermare che i beni oggetto di stima risultano liberi.

Quesito n. 21

Vista la natura di terreno agricolo del bene in esame, non viene data risposta al presente quesito.

Quesito n. 22

Vista la natura di terreno agricolo del bene in esame, non viene data risposta al presente quesito.

Quesito n. 23

I beni pignorati non risultano soggetti a vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità e non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici sull'area.

Quesiti nn. 24 – 25

Per la stima del presente terreno agricolo, 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 moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro a Ha di terreno agricolo) 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 del terreno.

1) Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/Ha, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene in relazione ai valori di mercato ottenuti da diverse fonti specifiche:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di circa 35.600 euro/Ha;

- I Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agazia del Territorio, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, riportano per terreni con carattere seminativo nel comune di Marta (VT) per l'annualità 2013 un valore agricolo di 9.800 euro/Ha.
- La ricerca di vendite forzate, attraverso il sito *astegiudiziarie.it*, effettuate nel comune di Marta (VT) per terreni agricoli simili a quello in oggetto non ha portato ad alcun risultato rilevante;
- L'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il primo semestre 2016, riporta per i terreni ad uso agricolo situati nel comune di Marta (VT) un prezzo di compravendita compreso fra 15.000 e 20.000 euro/Ha con tendenza stazionaria.

Considerando le colture presenti e le caratteristiche fisiche del terreno in oggetto rispetto a quelle dei terreni agricoli individuati nella medesima zona, si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 21.000 euro/Ha (Vmu).

2) Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche *estrinseche* e *intrinseche* del terreno oggetto di stima.

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

- Fertilità $K_1 = 1$
- Giacitura $K_2 = 1,2$
- Accesso $K_3 = 1,15$
- Forma $K_4 = 1,15$

- Ubicazione $K_5 = 1,2$
- Ampiezza $K_6 = 1$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6) = 1,9$

Il prezzo al metro quadro 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 circa $21.000 \times 1,9 = 40.000,00$ euro/Ha.

3) Definizione del valore di stima

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

- il 100% della superficie del terreno;

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
TERRENO AGRICOLO	1	10.500	10.500
TOTALE			10.500

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di circa **SRL= 10.500 mq = 1,05 Ha** (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima degli immobili risulta quindi di

$$\text{euro } 40.000 \times 1,05 \text{ Ha} = 42.000 \text{ euro}$$

All'importo sopra riportato deve essere detratto:

- il 5% in ragione dell'assenza della garanzia per vizi e la natura della vendita coattiva. 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; così che essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati;

- circa 2000,00 euro per la demolizione delle costruzioni abusive presenti sul terreno.

La valutazione del valore del terreno agricolo pignorato ubicato a Marta (VT) in località "Cornos" è in cifra tonda pari a:

€ 38.000,00 (euro trentottomila/00)

Quesito n. 26

Il terreno agricolo oggetto di stima risulta libero da vincoli locativi.

CONCLUSIONI LOTTO n.3

Gli immobili che costituiscono il lotto 3 identificati al Catasto Terreni al Foglio 5 Part.lla 306, 311 e 316 dei quali l'esecutato è proprietario per la quota di 1/2, vengono stimati per un **prezzo a base d'asta di 38.000,00 Euro**.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n.3	
SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq]	10.500 mq
VALORE UNITARIO [euro/mq] Ragguagliato del 5% (vendita coattiva) Detrazione spese rimessa in pristino	3,62 euro/mq
VALORE STIMATO [euro] Ragguagliato del 5% (vendita coattiva) Detrazione spese rimessa in pristino	38.000,00 euro

Con riferimento alla risposta del quesito n. 19 si ritiene che essendo l'immobile pignorato pro quota per 1/2 e considerando che esso sia già correttamente frazionato relativamente alla superficie della particella 316 (consistenza 5.250 mq) e per le particelle 306 e 311 (consistenza

4.920+330=5.250 mq) è possibile la seguente divisione per la formazione dei singoli sotto lotti:



Sotto Lotto 3.1 – Foglio 5 part.IIa 316 - Valore stimato 20.000 euro

PREZZO A BASE D'ASTA SOTTO LOTTO n.3.1	
SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq]	5.250 mq
VALORE UNITARIO [euro/mq] Ragguagliato del 5% (vendita coattiva)	3,8 euro/mq
VALORE STIMATO [euro] Ragguagliato del 5% (vendita coattiva)	20.000,00 euro

Sotto Lotto 3.2 – Foglio 5 part.IIa 306 e 311 - Valore stimato 18.000 euro
già compresa la detrazione della demolizione e rimozione dei due fabbricati in legno.

PREZZO A BASE D'ASTA SOTTO LOTTO n.3.2	
SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq]	5.250 mq
VALORE UNITARIO [euro/mq] Ragguagliato del 5% (vendita coattiva) Detrazione spese rimessa in pristino	3,43 euro/mq
VALORE STIMATO [euro] Ragguagliato del 5% (vendita coattiva) Detrazione spese rimessa in pristino	18.000,00 euro



LOTTO n.4

... OMISSIS ...



LOTTO n.5

... OMISSIS ...



LOTTO n.6

... OMISSIS ...

LOTTO n.7

... OMISSIS ...



ALLEGATI:

Allegato 1: Verbale primo sopralluogo

Allegato 2: Verbale secondo sopralluogo

Allegato 3: Verbale terzo sopralluogo

Allegato 4: Visure storiche

Allegato 5: Planimetrie catastali ed estratti di mappa

Allegato 6: Atti di provenienza e locazione

Allegato 7: Certificato notarile

Allegato 8: Ispezione ipotecaria

Allegato 9: Atto di matrimonio con annotazioni marginali e sentenza di divorzio

Allegato 10: Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica

Allegato 11: Pratiche edilizie

Allegato 12: Certificato di destinazione urbanistica

Viterbo li 17 febbraio 2017

Il CTU

Ing. Belella Danilo



ASTE GIUDIZIARIE.it