

## TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/22

promossa da

contro

\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
UDIENZA DEL 29/05/2024



## PREMESSA

È in corso presso il tribunale di Vallerano l'esecuzione immobiliare RGE 208/2022 promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED].

Il Giudice Esecutore ha nominato la scrivente [REDACTED] con studio in Capodimonte via Etruria n. 66, come consulente tecnico d'ufficio.

All'udienza del 23 febbraio 2023 la [REDACTED] prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima degli immobili pignorati ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc. Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto i seguenti quesiti:

1) **Verifichi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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



*mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti cornuti (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, intero, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione de] 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 de] 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 manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;

10) **segnali** se l'Identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti de] caso oppure, ove ciò risulti catastalmente rindossabile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con que11o 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. .. 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 fomite in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale



*(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

24) **determini** il valore dell'Im nobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 anche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

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

27) **Segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28) **Fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;

29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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;

30) **Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della ed. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31) **Intervenga** in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.



32) **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 de] 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

34) **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

**35) Alleggi alla relazione:**

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



**OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA**

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione catastale, gli atti di provenienza e le concessioni edilizie presso il comune di Velletri, si recava con il Custode Giudiziario Dottoressa Laretta Casadei, presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo in data 05 aprile 2023 (All.1 Verbale sopralluogo).

Nella suddetta occasione, in presenza del signor [REDACTED], proprietario dell'immobile pignorato, è stato possibile prendere visione degli immobili e procedere ai rilievi metrici e fotografici. Si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche dei beni oggetto di pignoramento ed a raccogliere tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima.

Di seguito si procede a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

**Quesito 1.** (Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.).....

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa agli immobili pignorati risulta essere completa e comprendere l'estratto del catasto ed il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'avvento di pignoramento emesso dal Tribunale di Viterbo il 20/09/2022 Rep. N. 1344 e trascritto il 22/08/2022 ai n.n. 15154/12149.

**Quesito n. 2** (effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile).....

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione dei beni, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate (All.2 Visure storiche per immobile e All.3 Planimetrie catastali).

Ad oggi gli immobili oggetto di pignoramento, siti a Vallerano in PIAZZALE G. PUCCINI n. 8 risultano distinti al catasto del Comune di Vallerano come di seguito indicato:

DATI CATASTALI							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CAT	CONS	CLASSE	RENDITA
4	377	28	-	A/2	7.5 VANI	2	€ 619.75

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



**Quesito n. 3.** *(Consulti i registri immobiliari dell' Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti) ...*

Lo scrivente CTU ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Inoltre sono stati acquisiti e riportati in allegato (All.4 Atti di provenienza):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/2008 - Registro Particolare 12080 Registro Generale 16850 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 479375/37875 del 03/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VALLERANO(VT) 1. Trascrizione n. 13346 del 07/11/2008

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 - Registro Particolare 3210 Registro Generale 16851 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 479376/37876 del 03/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in VALLERANO(VT)

3. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/2008 - Registro Particolare 13346 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 479375/37875 del 03/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VALLERANO(VT) Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12080 del 2008

4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2018 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 7348 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2076/12518 del 01/06/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in VALLERANO(VT)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 866 del 10/05/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 408 Registro Generale 3673 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3023/12522 del 09/03/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in VALLERANO(VT) SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2022 - Registro Particolare 12149 Registro Generale 15154 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1344 del 22/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VALLERANO(VT)



**PROPRIETA' ATTUALE:**

[REDACTED]

**ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (20/09/2022):**

Situazione degli intestati dal 03/10/2008

[REDACTED] a ROMA (RM) il 20/06/1967 Superficie 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] nato a ROMA (RM) il 12/07/1963 Superficie 1/2 in regime di separazione dei beni

Situazione degli intestati dal 13/05/2005

COMUNE DI VALLERANO da verificare fino al 28/08/2008

[REDACTED] nata in GERMANIA (EE) il 10/04/1974 Proprietà superficaria 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 22/11/1960

[REDACTED] nato a ROMA (RM) il 22/10/1975 Proprietà superficaria 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 28/07/1989

COMUNE DI VALLERANO DIRITTI E ONERI REALI

[REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 22/11/1960 Proprietà per l'area fino al 13/05/2005 Proprietà superficaria

Situazione degli intestati dal 11/10/1990

VALLERANO DUEMILA SOC.COOP. A R.L. Sede in VALLERANO (VT) DIRITTI E ONERI REALI Proprietà 1000/1000 fino al 28/07/1989

**DATI DERIVANTI DA**

Atto del 03/10/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 479375 - COMPRAVENDITA (Intestazione precedente da verificare) Rettifica la trasc. n.12080/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 13346.1/2008 Reparto PI di VITERBO in atti dal 12/11/2008.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/10/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 479375 - Trascrizione n. 13346/2008 Reparto PI di VITERBO in atti dal 12/11/2008

VARIAZIONE del 28/08/2008 Pratica n. VT0127066 in atti dal 28/08/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9136.1/2008)



Atto del 13/05/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ORTE (VT)  
Repertorio n. 22354 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.  
5895.1/2005 Reparto PI di VITERBO in atti dal 18/05/2005

Atto del 28/07/1989 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VIGNANELLO  
(VT) Repertorio n. 13021 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 4381 registrato  
in data 04/08/1989 ASSEGNAZIONE ALLOGGIO Voltura n. 8372.8/1995 in atti  
dal 18/12/1995

Unità immobiliare dal 20/09/2011

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VT0150102 in atti dal  
20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.  
15032.1/2011)

Unità immobiliare dal 15/12/2009

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. VT0186500 in atti dal  
15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22199.1/2009)

Unità immobiliare dal 28/08/2009

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2009 Pratica n. VT0128319 in atti  
dal 28/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13250.1/2009)

Unità immobiliare dal 28/08/2008

VARIAZIONE del 28/08/2008 Pratica n. VT0127066 in atti dal 28/08/2008  
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
9136.1/2008)

(All.2 Visure storiche per immobile - All.4 Atti di provenienza - All.5 Nota  
trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

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

Di seguito si riportano in ordine cronologico le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli  
relative alla unità negoziale costituita dagli immobili oggetto di consulenza:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/2008 - Registro Particolare 12080  
Registro Generale 16850 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Repertorio 479375/37875 del 03/10/2008 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA  
1.1 Trascrizione n. 13346 del 07/11/2008



2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 - Registro Particolare 3210 Registro Generale 16851 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 479376/37876 del 03/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  3. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/2008 - Registro Particolare 13346 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 479375/37875 del 03/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
    - 3.1 Trascrizione n. 12080 del 2008
  4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2018 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 7348 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2076/12518 del 01/06/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
    - 4.1 Annot. n. 866 del 10/05/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  5. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 408 Registro Generale 3673 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3023/12522 del 09/03/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
  6. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2022 - Registro Particolare 12149 Registro Generale 15154 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1344 del 22/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- (All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

**Quesito n. 5.** *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.....;*

Per verifica e completezza della documentazione in atti, oltre all'estratto di mappa presente all'interno del fascicolo di causa, sono state acquisite anche le planimetrie catastali degli immobili pignorati siti nel comune di Vallerano e distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 377 Subalterno 28.

La suddetta documentazione ha consentito una corretta identificazione dei beni pignorati.

(All.3 Planimetrie catastali)

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



Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà superficaria per 1/2 dei signori [REDACTED]

I signori contraggono matrimonio in data 14.02.1993 e risultano separati in data 23.05.2019.

(All.7 Visura camerale e atto di matrimonio con annotazioni marginali)

**Quesito n. 7.** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche intime ed estreme, superficie (calpestabile) in mq. Confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti cornuti (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono un appartamento e un magazzino posto in PIAZZALE G. PUCCINI n. 8 con annesso giardino di pertinenza.

I suddetti immobili sono identificati al NCEU al foglio 4 Part. 377 Subalterno 28.

Il complesso immobiliare si presenta in una zona periferica, zona di recente costruzione ed area dedita prettamente ad utilizzo abitativo.

All'esterno del complesso immobiliare si trova un modesto giardino che permette l'accesso all'abitazione, il suddetto è posto a quota altimetrica a livello stradale.

L'ingresso al complesso avviene tramite cancello pedonale posto sulla via principale.

Esternamente l'immobile risulta con finitura di intonaco sulle facciate. Il complesso si sviluppa su tre livelli, piano interrato accessibile solo dal giardino retrostante, piano rialzato ove risiede l'area giorno e piano primo caratterizzato dall'area notte.

I confini del lotto sono per due lati con abitazioni su un lato con distacco su altri corpi di fabbrica e un lato su strada principale.

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La struttura portante è costituita da blocchi di muratura e travi in cemento armato. Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta ottimale, le pavimentazioni sono costituite da pavimentazione in gres, e i serramenti esterni sono caratterizzati da finestre e persiane.

L'ingresso avviene tramite corte interna delimitata da muretto di recinzione e ringhiera in ferro.

L'ingresso avviene tramite un portico all'entrata si colloca il salone.

A destra della sala si colloca una scalata che permette l'accesso all'area notte e nella parte retrostante una cucina abitabile con porta finestra che accede direttamente sul giardino e di conseguenza al piano interrato.

L'area notte è caratterizzata da numero 3 camere da letto ed un bagno a cui si accede tramite disimpegno.

La porzione di villetta a schiera è composta da tre camere, due bagni, una cucina abitabile e un salotto di ampie dimensioni.

Internamente l'immobile risulta caratterizzato da finiture e presenta uno stato manutentivo ottimale.



**Quesito n. 8.** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene .....*

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

**Quesito n. 9/10/11.** *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.....*

I beni oggetto del pignoramento non trovano corrispondenza con gli elaborati progettuali depositati ma le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi. Nei titoli di provenienza richiesti risultano i seguenti titoli edilizi:

- Pratica Edilizia n. 1427 del 1987 e concessione edilizia rilasciate dal Comune di Vallerano n. 12 del 15 giugno 1987
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 38/94

Tali elaborati sono stati reperiti, per cui è stato possibile prendere visione dei diversi mutamenti dell'immobile.

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

Non risulta necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto deve essere effettuata pratica edilizia in sanatoria.

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

L'edificio che ospita le unità immobiliari oggetto della presente perizia, con riferimento alla Variante Generale al PRG del comune di Vallerano è ubicato all'interno della Zona PEEP "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare".

L'immobile ad uso abitativo è distinto catastalmente al Foglio 4 Part. 377 Sub 28 (Categoria catastale A2).

(All.8 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)

**Quesito n. 14.** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*

In data 28.07.2023 si ritirava presso il Comune di Vallerano la concessione edilizia e il certificato di abitabilità. L'immobile allo stato di fatto non risulta totalmente conforme al progetto per cui si calcolano di seguito i costi per la sanatoria.

(All. 9 Pratiche edilizie)



**Quesito n. 15.** Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono....

Non esiste condono.

**Quesito n. 16.** Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, Livello o uso civico ....

L'immobile è gravato da convenzione e prezzo imposto ad oggi il Comune di Vallerano non ha ancora calcolato l'indennizzo.

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

-

**Quesito n. 18.** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; .....

Il bene oggetto di stima deve essere venduto come unico lotto.

**Quesito n. 19.** Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, .....

I beni risultano pignorati nella loro interezza e più precisamente ai signori [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2. Si specifica che i suddetti hanno Proprietà superficiale di 1/2 ciascuno.

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

Al momento del sopralluogo effettuato, vedi All. 1 - Verbale sopralluogo, l'immobile era occupato dal signore proprietario [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2.

**Quesito n. 21.** Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo Familiare

Il bene pignorato non risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie o del nucleo familiare.

**Quesito n. 22.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ....

-

**Quesito n. 23.** Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale....



In assenza di risposta non è possibile risalire alla presenza di usi civici

**Quesito n. 24 e 25.** *determini il valore dell'Immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,.....*

Per la stima delle unità immobiliari in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico per punti di merito con metodo applicativo.

Tale metodo si articola in tre fasi distinte. La prima consiste nella determinazione, attraverso attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al metro quadrato di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

#### **1- Determinazione del valore medio unitario**

Il valore medio unitario espresso in Euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione strategica nel Comune di Vallerano e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da fonti specifiche:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sui beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1'200.00
- I dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il Comune di Vallerano in zona periferica/espansione nel primo semestre 2023 riportano i valori di mercato al mq 1000/1300€  
Di seguito si riporta tabella riepilogativa





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: VALLERANO

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice zona: D1

Microzona: 0

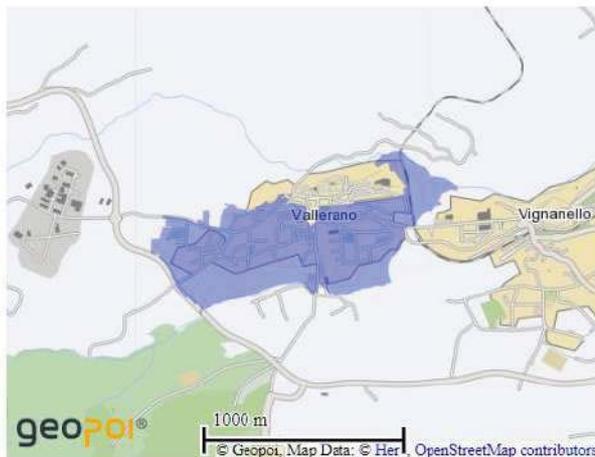
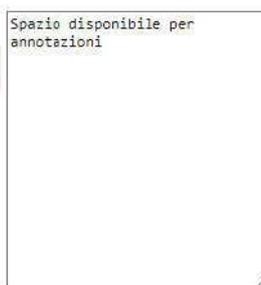
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	600	900	L	2,8	4,1	N
Abitazioni civili	Ottimo	900	1300	L	4	4,5	N
Box	Normale	500	700	L	2,8	4	N
Ville e Villini	Normale	1000	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L			

Stampa

Legenda



- La ricerca attraverso il sito del Tribunale di Vallerano - Aste Giudiziarie, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quelli in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso commerciale 1'000.00 euro/mq.
- I dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Vallerano per immobili a destinazione RESIDENZIALE in posizione periferica riportano, nel primo semestre 2023 un prezzo di compravendita compreso tra 1'000.00 e 1'300.00 euro/mq. Entrambi i valori sono con tendenza stazionaria.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche degli immobili si è tenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 1'300.00 euro/mq.

## 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 di locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti



moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche  $K_{pe} = 0.95$
- Caratteristiche intrinseche  $K_i = 0.95$
- Caratteristiche produttive  $K_p = 1.05$

Da ciò consegue un coefficiente  $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0.9476$

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di:  $V_{mu} \times K$  e corrisponde a 1'231,88 euro/mq.

### 3- Definizione del valore di stima

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

- Il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- Il 50% della SL delle pertinenze esclusive accessori comunicanti con i vani principali, quale magazzino;
- Il 10% della SL della corte circostante

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
		MQ	MQ
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1.00	113.60	113.60
PERTINENZE ESCLUSIVE COMUNICANTI	0.50	57.20	28.60
AREA A VERDE	0.10	83.10	8.31
<b>TOTALE</b>			<b>150.51</b>

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale raggugliata da porre alla base della stima è di SRL = 150.51 mq (Superficie Lorda Raggugliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

Euro 1'231,88 x 150.51 mq = 185'410,26 euro

All'importo indicato deve essere detratto:



- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

18'541,02 euro

Inoltre, vanno detratti i costi da sostenere per:

- Pratica edilizia in sanatoria, per un totale di 5'000.00 euro

la stima del valore degli immobili pignorati nel comune di Vallerano, in PIAZZALE G. PUCCINI n. 8, è in cifra tonda pari a:

**162'000.00 (euro Centosessantaduemilaeuro/00)**

**Quesito n. 26.** *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

Lo scrivente CTU ritiene che i beni pignorati siano di facile collocazione sul mercato, in considerazione della posizione strategica e dell'ottimo stato di conservazione dell'immobile di recente costruzione.

Certa di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 19 pagine e gli allegati sotto riportati

Capodimonte 21 febbraio 2024

**ALLEGATI**

- Allegato 1 - Verbale sopralluogo*
- Allegato 2 - Visure storiche per immobile*
- Allegato 3 - Planimetrie catastali*
- Allegato 4 - atti di provenienza e locazione*
- Allegato 5 - Nota trascrizione di pignoramento*



- Allegato 6** - Certificato notarile
- Allegato 7** - Visura camerale storica
- Allegato 8** - Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica
- Allegato 9** - Pratiche edilizie
- Allegato 10** - Situazione rateale condominio



Per autentica e sottoscrizione a g . 19 | 19  
Firmato da: Zinghini Letizia in data 21/02/2024 ore  
09:18 Luogo: viterbo

