
TRIBUNALE DI VITERBO

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione imm.re n° 223/2024

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

(Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX)

Debitori: Sig. ri XXXXXXXX XXXXXXXX + 1

Data udienza: 18/03/2026- ore 11:15

Giudice: Dott. XXXXXX XXXXXXXX

Premesso che è in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare di cui sopra promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX rappresentato dall'Avv. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX ; Il sottoscritto **Geom. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°xxxx , con recapito in XXXXXXXX, Via XXXXXXX XXXXXXX n° xx è stato nominato come C.T.U. dal Giudice per le esecuzioni immobiliari. In data 16/07/2025 il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento.

Di seguito si risponde ai quesiti posti per l'espletamento della C.T.U.

1) verificati, 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;**

Documentazione in atti:

- Nota di deposito.

- Certificazione Notarile ipocatastale ventennale fino alla data del 16/12/2024, redatta a cura del Dott. XXXXXX XXXXXX – Notaio.
- Atto di pignoramento.

Tutto risulta essere idoneo per procedere con le opportune ricerche integrative affini alle attività peritali.

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;

I dati riportati sulla documentazione in atti sono stati raffrontati dopo aver effettuato visure catastali aggiornate e accessi agli uffici per ulteriori documentazioni e si è riscontrato quanto segue:

i dati catastali, riguardanti il Foglio – particella subalterno, la categoria catastale , classe e consistenza del relativo compendio risultano corretti come anche i dati identificativi della parte debitrice come meglio di seguito illustrato:

Ubicazione: Comune di Orte (VT) – Corso Garibaldi n° xxx – scala xx

Tipo bene pignorato: Appartamento .

Identificativi catastale: Foglio **58**– P.lla **33** - sub. **6** - Categoria **A/3** di classe **2** - consistenza di **4 vani** -rendita € **299,55** .

Intestazione catastale:

1. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX - nato in XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Coniuge).
2. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX - nato in XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Coniuge).

(All.ti 1 - 2).

Dalle verifiche suddette e confrontando però la stato attuale dei luoghi e i dati catastali che identificano il bene pignorato, è emerso una discordanza riguardante il numero civico che,

nella realtà, risulta il n° xxx anziché il n° xxx riportato in visura catastale; l'interno che identifica l'unità pignorata, destinata ad appartamento, nell'ambito del relativo Condominio risulta Int. n° xx anziché Int. n° xx, come riportato in visura catastale e infine, sulla base della situazione reale in loco dell'unità pignorata, il piano su cui si sviluppa quest'ultima, risulta il Piano Primo, anziché il Piano Secondo come riportato agli Atti in catasto e nello stesso Atto di Compravendita con il quale è stato trasferito il bene oggetto di Consulenza agli stessi Debitori Esecutati. **(All.ti 1 - 2 – 8).**

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;

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e quella acquisita durante lo svolgimento dell'incarico, si riporta quanto segue:

Ubicazione: Comune di Orte (VT) – Corso Garibaldi n° xxx – scala x

- **Tipo bene pignorato:** Appartamento.

Identificativi catastale: Foglio **58** – P.lla **33** - sub. **6** - Categoria **A/3** di classe **2** - consistenza di **4 vani** -rendita € **299,55** .

L'immobile di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste pertanto sulla **Particella n° 33** del **Foglio n° 58** del Comune di Orte, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni – Particella originaria n° 33 del Foglio 58 ; (All. 1– 2)

- 1- Situazione dell'immobile dall'impianto fino al 01/01/1992. L'unità immobiliare è identificata sempre con il sub. xx della p.lla 33 con categoria catastale A/3 classe 2, consistenza 4 vani con una rendita catastale pari a L. 1.048.**

- 2- Relativamente alla situazione degli intestatari dell'immobile dall'impianto fino al 20/04/1983 risultava intestato a xxxxxxxx xxxxx
- 3- Situazione degli intestatari dell'immobile dal 20/04/1983 al 04/08/2011. L'unità immobiliare in questione risultava intestata ai Sig.ri xxxxxxxxxxxx per il diritto di usufrutto e xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.
- 4- Situazione dell'immobile dall' 01/01/1992 al 01/01/1994. L'identificazione catastale dell'immobile è rimasta invariata come anche la relativa categoria e classe ma è stato oggetto di variazione della rendita , aggiornata a L. 600.000.
- 5- Situazione dell'immobile dall' 01/01/1992 al 01/01/1994. L'identificazione catastale dell'immobile è rimasta invariata come anche la relativa categoria e classe ma, lo stesso immobile, è stato oggetto di variazione della rendita , aggiornata a L. 600.000.
- 6- Situazione dell'immobile dall' 01/01/1994 all'attualità L'identificazione catastale dell'immobile è rimasta invariata come anche la relativa intestazione di cui al suddetto punto 3 e la categoria e classe ma lo stesso immobile è stato oggetto di variazione della rendita , aggiornata ad € 299,55.
- 7- Situazione degli intestatari dell'immobile dal 4/08/2011 all'attualità . L'unità immobiliare in questione risulta intestata ai Sig.ri coniugi xxxxxxxx xxxxxx e xxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e attuali Debitori eseguiti.

Le particelle attualmente correlate con il Catasto Terreni risultano le seguenti: Foglio 58 P.lla 33 come da estratto di mappa wegis aggiornato (All. 13)

Pertanto nella propria relativa storia catastale l'immobile di cui sopra oggetto della perizia identificato attualmente al Foglio 58 p.lla 33 sub 6 del Comune di Orte (VT), hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

- **SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE** del Sig. xxxxxxxxxxxx avvenuta il xx/xx/xxxx - Voltura in atti dal xx/xx/xxxx – Registrazione VOL. xx n° xxxxx del xx/xx/xxxx (n. xxxx/xxxx) e successiva trascrizione del xx/xx/xxxx presso Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Viterbo al n° xxxxx del Registro Particolare. Con la tale Denuncia di Successione ne derivano eredi come già specificato i Sig.ri xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx da Certificazione notarile agli Atti, redatta dal Notaio Dott. Xxxxxxx xxxxxxx si evidenzia il fatto che nella stessa successione non viene menzionato l'immobile pignorato oggetto di Consulenza.
- **ATTO PUBBLICO** per Donazione del 20/04/1983, Voltura in atti dal xx/xx/xxxx - Repertorio n° xxxxxx – Rogato in Orte (VT) dal Notaio Dott. xxxxxxxx – Registrazione n. xxxxx DEL xx/xx/xxxx (N. xxxx/1xxx). La donazione come da certificazione Notarile agli Atti, redatta dal Notaio Dott. xxxxxxxxxxxx, ha riguardato il trasferimento della quota di proprietà dell'immobile pignorato da xxxxxxxx ai figli xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx. La stessa donazione è stata accettata con Atto trascritto il xx/xx/xxxx a Viterbo al n° xxxxxxx del Registro particolare. (All. 7)

- **ATTO PUBBLICO** per Compravendita del 04/08/2011 , in atti dal xx/xx/xxxx (N. xxxx.1/xxxx) - Repertorio n° xxxxxxxx – Rogato in Viterbo dal Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxx – Registrazione n. xxxxx del xx/xx/xxxx. Con tale Atto l'immobile pignorato viene trasferito agli attuali Debitori Esecutati , Sig.ri coniugi xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di Comunione dei beni (**All. 8**)

La documentazione integrativa sopra elencata relativamente al Ventennio precedente rispetto alla data del pignoramento e attestante i passaggi di proprietà del compendio pignorato è stata reperita durante l'iter delle attività peritali.

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);

Dai documenti acquisiti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare; si predispongono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

IMMOBILI:

- Comune di Orte (VT)- Foglio **58** –P.lla **33** - sub.6 - Categoria **A/3** di classe **2** - consistenza di **4 vani** -rendita € **299,55**. Corso Garibaldi n° xxxx, piano x

1. TRASCRIZIONE del 05/08/2011 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx Repertorio xxxxxx/xxxxxx del xx/xx/xxxx

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 05/08/2011 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxx
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio xxxxx/xxxxxx del xx/xx/xxxx

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

3. TRASCRIZIONE del 04/12/2024 - Registro Particolare xxxxxx Registro Generale xxxxxxxx

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 3598 del 06/11/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 28/01/2025 - Registro Particolare 940 Registro Generale 1116

Pubblico ufficiale LUCIANO D'ALESSANDRO Repertorio 488261 del 04/08/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

5. TRASCRIZIONE del 28/01/2025 - Registro Particolare 941 Registro Generale 1118

Pubblico ufficiale GIUSEPPE TOGANDI Repertorio 22609 del 20/04/1983

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

(All. 3).

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;

Sono stati acquisiti documenti catastali e redatti i seguenti elaborati:

- la visura catastale attuale per l'unità immobiliare pignorata al fine di raffrontare i dati identificativi con quelli agli atti (**All. 1**);
- l'attuale scheda catastale relativa al subalterno 6 della P.lla 33 Foglio 58 presentata il 31/12/1939 (**All. 4**);

Per poter identificare correttamente i cespiti nelle relative mappe censuarie è stato redatto un inquadramento delle zone su cui insistono gli immobili pignorati, in vari livelli di scala e contesti cartografici (**All. 13**).

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);

In merito al presente quesito, sono state effettuate le richieste formali di accesso all'ufficio di Stato Civile presso il Comune di Orte, presso il quale sono stati rilasciati i seguenti documenti:

Attestazione da parte del competente ufficio di Stato civile con cui dichiara che i Coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, quali Debitori Esecutati, non risultano essere stati sposati nel Comune di Orte, a fronte del fatto che, dopo opportune verifiche, non risultano quindi Atti registrati che certificano che, gli stessi Debitori, abbiano contratto Matrimonio nello stesso Comune di Residenza e quindi presso il Comune di Orte . **(All. 5)**

In ogni caso e con molta probabilità i suddetti Coniugi Esecutati hanno contratto Matrimonio in XXXXXXXXXX, quale paese nativo di entrambi, ciò, come meglio riportato nelle visure che identificano la proprietà, appartenente ai Debitori esegutati **(All. 1 – 2)** e nell'Atto di Compravendita **(All. 8)**, con il quale gli stessi Debitori hanno acquistato il bene pignorato oggetto di Consulenza e su cui viene evidenziato il proprio regime Patrimoniale di Comunione Legale dei Beni, confermato anche nella stessa certificazione Notarile agli Atti redatta dal Notaio Dott. XXXXX.

Si precisa che è stato eseguito un tentativo di reperire l'Estratto di Matrimonio dei Coniugi Esecutati presso gli Uffici dell'Ambasciata Italiana tramite Consulenza di un'Agenzia di servizi nel Comune di Roma ma all'attualità non ci sono stati riscontri e attestazioni in merito.

A seguito inoltre di richiesta nei confronti dell'Ufficio Anagrafe presso il Comune di Orte , sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Certificato storico di Residenza dei Debitori Esecutati . **(All. 5/A)**
-

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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Dopo le comunicazioni per fissare l'accesso al compendio pignorato è stato eseguito il sopralluogo in presenza dei Debitori esecutati ; il giorno 29/07/2025 come da verbale di sopralluogo agli Atti , è stato possibile accedere all' immobile pignorato oggetto di Consulenza.

Il compendio e quindi la proprietà presso la quale è stato eseguito l'accesso è così distinta:

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Orte (VT) in Corso Garibaldi n° XXXX, Piano XXX(In catasto civico n°XXX - Pano XX) . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 58, Particella 33, sub. 6**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/3** di classe **2** con consistenza di **4 vani** ed una rendita pari a **€ 299,55**.

Il compendio pignorato di cui sopra ha le seguenti intestazioni:

1. **XXXXXXXXXXXXXXXX** - nato in **XXXXXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX**
CF: **XXXXXXXXXXXXXXXX** - diritti e oneri reali: proprietà per 1/1
in regime di comunione dei beni con **XXXXXXXXXXXXXXXX** (Coniuge).
2. **XXXXXXXXXXXXXXXX** - nato in **XXXXXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX**
CF: **XXXXXXXXXXXXXXXX** - diritti e oneri reali: proprietà per 1/1
in regime di comunione dei beni con **XXXXXXXXXXXXXXXX** (Coniuge).

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare pignorata è all'interno di una zona prevalentemente destinata a complessi edilizi di recente costruzione adiacenti ai centri storici e in posizione di importanza funzionale B1/a (vedi inquadramento cartografico **ALL. 13**) ed è inserito all'interno di un complesso costituito da due palazzine speculari tra esse realizzate in periodi ante 1967 e destinate inizialmente come alloggi economici per i Ferrovieri, vista anche la loro vicinanza allo scalo ferroviario del Comune di Orte. L'unità immobiliare oggetto di Consulenza si estende nel corpo di fabbrica identificato con la scala C e come anche la palazzina speculare è caratterizzata da una facciata prevalentemente ad intonaco civile tintecciato . L'edificio su cui è situato il compendio pignorato è costituito da n° 12 unità immobiliari, tutte destinate prevalentemente ad appartamenti.

Gli immobili, tutti compresi nella particella 33, hanno una destinazione residenziale all'interno della Zona B1/a (vedi inquadramento cartografico **ALL. 13**).

DESCRIZIONE IMMOBILE:

(Foglio 58, Particella 33, sub. 6)

– APPARTAMENTO (Piano Primo)

Per accedere all'unità immobiliare dall'esterno e quindi dalla Via principale denominata Corso Garibaldi è necessario percorrere un viale perpendicolare alla Via principale, delimitato da apposito cancello pedonale e carrabile fronte strada. Percorrendo il suddetto viale per alcuni metri si arriva su un'area comune e centrale alle due palazzine speculari e tra cui insiste anche la palazzina scala C. In quest'ultima è presente un portone d'ingresso principale, rialzato da terra da alcuni gradini esterni e che conduce all'interno del vano scala condominiale che immette a sua volta nei vari appartamenti tra cui anche l'appartamento pignorato oggetto di Consulenza situato, come già specificato al piano primo (In catasto Piano 2).

Pertanto l'appartamento oggetto di valutazione si estende per l'intera superficie sul piano primo del fabbricato e risulta caratterizzato da un unico ingresso esclusivo che conduce al proprio interno in modo diretto su un lungo corridoio su cui, nel lato sinistro si estende la zona giorno con una cucina e un servizio igienico, mentre, nel lato destro dello stesso corridoio, sempre rispetto all'ingresso all'appartamento, si estende la zona notte composta da due camere da letto, di cui una matrimoniale con superficie maggiore e da un piccolo vano destinato a ripostiglio. Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del rilievo dello stato attuale e da rilievo fotografico eseguito in fase di sopralluogo. **(ALL. 11 - 12).**

L'unità oggetto di valutazione, identificata con il sub. 6 e destinata ad appartamento, confina per un lato con il vano scale condominiale, su due lati, in adiacenza, con altre unità destinate ad appartamento e infine l'ultimo lato risulta con affaccio nella stessa area comune e pertinenziale circostante le due palazzine similari tra cui anche la palazzina su cui si estende l'unità pignorata oggetto di valutazione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e risulta essere lo stesso da quando è stato ultimato il fabbricato, l'impianto di riscaldamento risulta essere autonomo alimentato da una caldaia murale a metano di uso esclusivo a servizio anche dell'acqua calda sanitaria.

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di 59,38 mq con un'altezza pari a ml 3,00.

- 1- Ingresso/ disimpegno= 7,30 mq.
- 2- Cucina = 13,07 mq
- 3- Bagno = 3,16 mq
- 4- Camera da letto matrimoniale = 22,30 mq
- 5- Camera da letto = 12,30 mq
- 6- Rip. = 1,25 mq

Le condizioni interne dell'immobile sono da considerarsi generalmente in buono stato seppur necessitano lavori di manutenzione ordinaria per la sostituzione di determinate finiture . Le pareti e i soffitti sono a intonaco civile, tinteggiati con colore bianco mentre nelle camere da letto le pareti risultano tinteggiate con tonalità diversa.

Le finestre risultano in alluminio con ante in vetrocamera e, ciascuna di essa, corredata di persiane sempre in alluminio . Le porte interne come anche il portoncino d'ingresso all'appartamento sono in legno . La pavimentazione in prevalenza su buona parte dell'unità è caratterizzata dalla presenza di graniglia di marmo ; tutte le finiture risultano le stesse dalla data di costruzione dell'intero fabbricato e, come già specificato, seppur l'unità risulta fruibile, risulta necessaria la revisione dell'impianto elettrico secondo normative vigenti ma anche interventi di ordinari finalizzati alla sostituzione di alcune finiture interne tra cui la sostituzione delle porte interne , la tinteggiatura di pareti e soffitti su alcuni ambienti ecc.. Durante le fasi di rilievo per l'appartamento oggetto di stima non sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 31/12/1939) e lo stato di fatto (**All. 4 – All. 11**).

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 erranei 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;

I dati e la descrizione dei beni che costituiscono l'intero compendio pignorato e riportati nella documentazione hanno consentito di individuare l'immobile oggetto della perizia e la sua relativa storia catastale.

- **Dati dell'intero compendio pignorato**

- Immobile con destinazione **Appartamento** censito al Foglio **58** – P.lla **33** - sub. **6** - Categoria **A/3** di classe **2** - consistenza di **4 Vani** - rendita € **299,55**. L'unità immobiliare è ubicata al **piano primo (In catasto Piano 2°)** di una palazzina sita all'interno del Comune di Orte (VT), Corso Garibaldi n° xxx (In catasto al civico n° xxx).

Come già specificato nella risposta al quesito n° 2 è stata accertata una discordanza riguardante il numero civico che, nella realtà, risulta il n° xxx anziché il n° xxx come riportato in visura catastale; l'Interno che identifica l'unità pignorata, destinata ad appartamento, nell'ambito del relativo Condominio, risulta Int. n° 3 anziché Int. n° 6, come riportato nei dati catastali e infine, sulla base della situazione reale in loco dell'unità pignorata, il piano su cui si sviluppa quest'ultima, risulta il Piano Primo, anziché il Piano Secondo come riportato agli Atti in catasto e nello stesso Atto di Compravendita con il quale è stato trasferito il bene oggetto di Consulenza agli stessi Debitori Esecutati. **(All.ti 1 - 2 – 8).**

9) verifici 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/odi ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

La descrizione del cespite è corrispondente ai dati riportati nel titolo di provenienza. Con riferimento a quanto puntualmente descritto nel quesito n° 7, l'immobile oggetto dell'esecuzione in corso non ha invaso porzioni aliene. Per quanto riguarda lo sviluppo interno

del Sub. 6 della P.lla 33 del Foglio 58 al momento del sopralluogo, non sono state accertate incongruenze tra lo stato dei luoghi e l'attuale planimetria catastale agli Atti.

(ALL. ti 11 - 4) .

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("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;

Sulla base della situazione Catastale e la natura del Condominio, per l'unità immobiliare destinata ad appartamento residenziale, che costituisce il compendio pignorato, situata nel Comune di Orte (VT), in Corso Garibaldi n° xxx e identificato catastalmente al Foglio 58 p.la 33 sub. 6, include ulteriori porzioni comuni e non pignorate come i diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali, individuati sui beni comuni non censibili come il vano scala interno, nonché i proporzionali diritti di proprietà sulle aree comuni destinate a strade e aree di passaggio, aree di manovra, che pertanto sono anche ad uso della proprietà oggetto della consulenza tecnica in corso.

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;

Come riportato nei precedenti quesiti, l'immobile in questione che costituisce il compendio pignorato, non deriva da un'unica e/o maggiore consistenza frazionata o variata nel tempo; dal momento della costruzione ha mantenuto la medesima sagoma e superficie calpestabile. L'immobile pignorato, in ogni caso, non è stato ceduto a Terzi.

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;

Come già dettagliato e sopra specificato nella risposta ai precedenti Quesiti, per l'unità immobiliare identificata al Foglio 58, particella 33 subalterno 6, che identifica un appartamento di tipo economico, la planimetria presente agli atti in Catasto, risalente al 31/12/1939, non contiene delle difformità rispetto alla situazione attuale dell'immobile al suo interno come riscontrato al momento del sopralluogo.

(ALL. ti 4 – 11- 12).

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

Per l'immobile che costituisce il compendio pignorato situato nel Comune di Orte (VT) e identificato catastalmente al Foglio 58 p.lla 33 sub. 6, secondo il Piano Regolatore Generale comunale, ricade in **ZONA B1/a** – che prevede complessi edilizi di recente costruzione adiacenti ai centri storici e in posizione di importanza funzionale.

Lo stesso immobile pignorato oggetto di stima, dal punto di vista Urbanistico è situato all'interno di un edificio caratterizzato da unità che hanno una destinazione di tipo residenziale compresa anche l'unità oggetto di Consulenza con appartamenti, destinati ad uso abitativo - residenziale.

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

Per l'unità immobiliare che costituisce il compendio pignorato, situato nel Comune di Orte (VT) e identificato catastalmente al Foglio 58 p.lla 33 sub. 6, essendo ubicato all'interno di un fabbricato adiacente al centro storico di Orte Scalo (VT), non risulta essere presente agli Atti e quindi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune una tracciabilità della Storia Urbanistica, in quanto la propria realizzazione e quindi anche del relativo Fabbricato su cui

è situato l'immobile oggetto di stima, risulta in periodi antecedenti sia l'anno 1967 ma anche l'Istituzione del Catasto Italiano del 1939.

Pertanto fino all'attualità non risultano Pratiche Edilizie presentate presso il Comune di Orte in modo individuale per l'unità immobiliare pignorata e oggetto di Consulenza come da dichiarazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di richiesta del sottoscritto CTU tramite PEC per l'Accesso agli Atti finalizzata appunto alla verifica di presenza o meno di relative pratiche edilizie e di documentazione Urbanistica. (All. 10) .

15) verifichi l'eventuale presenza 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;

Come già esposto al quesito precedente, non risulta essere stato presentato per l'unità immobiliare pignorata e oggetto di valutazione, nessuna domanda di Condono Edilizio poiché, dalla costruzione dell'intero fabbricato, non risultano essere presente agli Atti e quindi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune una tracciabilità della Storia Urbanistica, in quanto la propria realizzazione e quindi anche del relativo Fabbricato su cui è situato l'immobile oggetto di stima, risulta in periodi antecedenti sia l'anno 1967 ma anche l'Istituzione del Catasto Italiano del 1939.

In ogni caso, al momento del sopralluogo all'interno della stessa unità costituente il Compendio pignorato nella presente procedura esecutiva in corso, non sono state rilevate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato graficamente nella planimetria catastale attualmente agli Atti. (All. ti 10 – 4 - 11)

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;

Tutti gli immobili pignorati sono di proprietà in quota 1/2 ciascuno dei Debitori Esecutati Coniugi in regime di Comunione Legale dei Beni come dichiarato nell'Atto Pubblico di Compravendita con il quale gli stessi Debitori attuali intestatari hanno acquisito il bene oggetto di Consulenza e come riportato nella Certificazione Notarile agli Atti. Da accertamenti eseguiti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Orte (VT), all'attualità per l'unità costituente il Compendio pignorato destinato ad appartamento residenziale, non risulta essere gravato da oneri e pesi di cui al quesito.

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

L'immobile oggetto di Perizia situato in Via Corso Garibaldi n° xxxx del Comune di Orte(VT) e identificato catastalmente al Foglio 58 p.lla 33 sub. 6, è situato all'interno di un contesto condominiale in cui è nominato un Amministratore pro-tempore con sede nel Comune di Viterbo (VT).

Dopo aver identificato il Nominativo dello Studio che ha in gestione il Condominio, il sottoscritto ha preso contatto con la suddetta Gestione, con sede in Viterbo (VT).

L'Amministratore pro- tempore ha dichiarato e messo per iscritto (**ALL. 9**) quanto segue:

Le spese annue di gestione relative all' unità sub. 6 pignorata sono pari ai seguenti importi medi :

- **Consuntivo anno 2024: € 465,59** (di cui pagato €465,59)
- **Preventivo anno 2025: € 324,55** di cui:
 - scaduto, ad oggi, € 273,30
 - già pagato € 205,02
 - scaduto e non pagato € 68,28
 - a scadere € 51,25

quanto suddetto risulta incluso il compenso dell' Amministratore e le spese vive ordinarie di gestione annue.

Pertanto, in merito a pagamenti negli ultimi due anni fino al Consuntivo Anno 2025, da parte dell'intera proprietà oggetto di perizia e appartenente interamente ai

Debitori eseguiti , Coniugi xxxxxx , risultano dal punto di vista economico pendenze di importi piuttosto marginali, nei confronti del Condominio per la relativa quota millesimale di 9,77 riferita all'intera proprietà (sub. 6) oggetto di esecuzione e come dettagliatamente suddivisi e dimostrati nella dichiarazione dell'Amministratore di cui si allega alla presente **(ALL. 9)**

Al momento della dichiarazione non risultavano deliberati lavori da eseguirsi nel fabbricato e nella struttura e non sono in corso manutenzioni ordinarie.

Per quanto riguarda gli eventuali procedimenti giudiziari, non risulta essere stato avviato nessun procedimento nei confronti dei proprietari eseguiti Coniugi xxxxxxxx e quindi relativamente all'unità pignorata oggetto di Consulenza.

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;

La natura dell' immobile pignorato e la relativa consistenza attuale nonché la propria identificazione porta di conseguenza alla determinazione di un unico Lotto principale come meglio illustrato di seguito:

LOTTO UNICO :

- **Piena Proprietà** dell'unità censita al Comune di Orte (VT) Corso Garibaldi n° xxx
Abitazione di tipo economico : Foglio 58 – Particella 33 - Sub. 6
Categoria A/3 – classe 2 – consistenza 4 vani e una rendita di € 299,55.

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 prevedendogli 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;

Come già citato al punto precedente della presente consulenza, gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà e il lotto unico creato dal sottoscritto, come da risposta al quesito n°18, non è ulteriormente divisibile. I debitori esecutati risultano coniugi proprietari in quota parte per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno sull'immobile che costituisce il compendio pignorato e come meglio specificato alla risposta del quesito n° 2.

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

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO, identificata al Foglio 58 del Comune di Orte (VT) p.la 33 sub. 6, non è risultato occupato da Terzi.

Il sottoscritto CTU, ha fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agenzia Delle Entrate per l'accertamento della presenza o meno di contratti di locazione in essere.

A seguito della richiesta, l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato che in base ai soggetti e all'immobile pignorato richiamato nella stessa richiesta, non sono presenti contratti di locazione **(All. 6)**.

Si precisa, in ogni caso, che l'unità pignorata costituente il Lotto unico risulta occupato direttamente dai Coniugi Debitori Esecutati e all'interno del quale, gli stessi, risultano avere la propria residenza.

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;

Come già specificato nella risposta al quesito n° 20 il Lotto unico caratterizzato da un' unità immobiliare con destinazione appartamento ad uso residenziale , non risulta occupato da Terze Persone ma bensì dagli stessi Coniugi Debitori Esecutati per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, e come già specificato non risultano contratti di locazione (Locazione e sublocazione) registrati presso l'agenzia dell' Entrate come riportato nell'allegato 6 .

In ogni caso il Valore locativo per l'intero LOTTO (immobile identificato al Foglio 58 del Comune di Orte , p.lla 33 sub. 6), basato sulla banca dati dei valori immobiliari espressi dall'O.M.I., ponderato con i valori medi di locazione degli immobili residenziali – abitativi presenti nella stessa zona e con le relative caratteristiche, è stimato in € 350,00/ 400,00 mensili.

Tale importo è stato anche reperito tramite consultazione di agenzie immobiliari, le stesse che hanno collaborato alla determinazione del Valore di Stima per il compendio pignorato.

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

Il caso indicato nel quesito non ricorre per gli immobili pignorati in questione e oggetto di stima.

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;

In merito a tale quesito si è evinto quanto segue:

- Per gli immobili in questione e oggetto di stima non vi è l'esistenza di vincoli artistici, alberghieri.
- Non si rileva la presenza di diritti demaniali, di affrancazione o riscatto.
- Come da inquadramento sviluppato in vari contesti cartografici (**ALL. 13**), sull'area in cui insiste l'immobile pignorato non sono presenti vincoli di natura paesaggistica.

- Sono presenti oneri di natura condominiale, per importi piuttosto marginali, che al momento della richiesta formale da parte del sottoscritto CTU nei confronti dell'Amministratore pro-tempore incaricato risultavano non corrisposti come da dichiarazione dell'Amministratore del condominio (**ALL. 9**), e come già meglio specificato e dettagliato nella risposta al precedente quesito n° 17

Pertanto, a fronte di quanto sopra, l'Acquirente, appena espletate le procedure di trasferimento, dovrà prendersi carico di tali eventuali oneri non corrisposti nei confronti del Condominio.

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 materia 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;

Dallo sviluppo delle superfici utili dell'immobile, sulla base del D.P.R. 138/98 si determina il valore al netto di decurtazioni.

LOTTO UNICO

– **APPARTAMENTO (Orte (VT) - Foglio 58, particella 33- sub 6)**

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di **59,38 mq** con un'altezza pari a ml 3,00

- 1- Ingresso / disimpegno= 7,30 mq.
- 2- Cucina = 13,07 mq
- 3- Bagno = 3,16 mq
- 4- Camera da letto matrimoniale = 22,30 mq
- 5- Camera da letto = 12,30 mq
- 6- Rip. = 1,25 mq

1- Vani principali e accessori diretti 100% - totale superfici dal n°1 alla n° 6= **59,38 mq**

Stima di partenza per € 1.300,00/mq per le superfici di cui sopra:

Vani principali , accessori diretti e indiretti (59,38 mq x € 1.280,00/mq) = **76.006,40 €**

Valore unità STIMATO = 76.006,40 €

Adeguamenti e correzioni alla stima per l'unità immobiliare singolarmente

- Detrazione per vetustà, uso e manutenzione: - 5 % = **3.800,32 €**

Valore lordo = **76.006,40 €** - (3.800,32 €) = **VALORE DECURTATO 72.200,08 €**

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO UNICO

(Foglio 58, particella 33 sub. 6)

VALORE TOTALE LOTTO UNICO = 72.200,08 €

Adeguamenti e correzioni alla stima COMPLESSIVA per l'intero LOTTO UNICO
DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER:

- Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - 5% = - **3.610,004 €**

VALORE LORDO COMPLESSIVO LOTTO UNICO =
72.200,08 € - (3.610,004 €) = **Valore decurtato 68.590,076 €**

VALORE TOTALE PER L'INTERO LOTTO UNICO STIMATO = 68.590,076 €

**VALORE TOTALE DEFINITIVO PER ARROTONDAMENTO INTERO LOTTO
UNICO = 68.600,00 €**

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Criterio di valutazione

Alla luce dei precedenti quesiti e di quanto sopradescritto, per l'individuazione di un bene analogo al compendio, si è provveduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito "astegiudiziarie.it" e mediante colloquio con le agenzie immobiliari che trattano immobili nel Comune di Orte e infine dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate e della Camera di Commercio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: ORTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

CAMERA DI COMMERCIO

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

VITERBO

OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO

PRIMO SEMESTRE 2025

I prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione. I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali.

Comuni: Orte e Orte scalo*

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni ristrutturate	1330-1400	300-350	400-450	350-400	450-470	aumento
Abitazioni in buono stato abitabili	700-1000	250-320	300-390			diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	450-600					stazionario
Posti auto scoperti						stazionario
Posti auto coperti						stazionario
Box singoli	500					aumento
Uffici	700					stazionario
Negozi	600-800					aumento
Locali per attività industriali	200-250					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	30/35			stazionario
Terreni ad uso agricolo		1 - 1,5		diminuzione

*I prezzi minimi si riferiscono a Orte Scalo

Valutazioni dell'immobile

La metodologia più idonea per definire il valore degli immobili è quella di comparazione diretta per beni simili collocati sul mercato locale, applicando le opportune correzioni e/o detrazioni, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo caso oggetto di stima ed applicando valutazioni al mq per i vani e accessori.

Pertanto, oltre a considerare il più probabile valore di mercato, i parametri di cui si tiene conto per una valutazione sono: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, i dati metrici, la situazione generale del mercato immobiliare, i dati risultanti dalla domanda e dall'offerta per gli immobili simili in quella determinata zona, l'esposizione e lo stato di occupazione ed, in detrazione, gli eventuali crediti da parte di terzi.

Da ciò ne consegue che l'analisi dei valori di mercato della zona ponderati sugli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e sull'andamento del mercato immobiliare costituisce la base per il calcolo del valore venale dei beni oggetto di stima.

LOTTO UNICO

Foglio 58 - p.lla 33 - sub. 6, Comune di Orte (VT)

Il valore totale definitivo al netto delle opportune detrazioni di cui al quesito precedente e per arrotondamento è pari a **68.600,00 €**

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;

La tipologia dell'immobile che costituisce l'intero compendio pignorato e per le proprie relative caratteristiche può essere utilizzato ad appartamento a scopo prettamente residenziale-ordinario. La prospettiva utile del bene stimato sul mercato tenendo conto della propria ubicazione, consistenza e delle caratteristiche già precedentemente descritte per quel che riguarda il LOTTO UNICO è quella di utilizzo come Abitazione di tipo civile principale o seconda casa.

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;

Come già specificato nelle risposte ai quesiti n° 20 e 21, per l'unità immobiliare che costituisce il compendio pignorato non risultano essere in corso contratti di locazione come dichiarato per iscritto dall'Agenzia dell'Entrate (**ALL. 6**) e come anche accertato in fase di sopralluogo al proprio interno. L'unità immobiliare destinato ad appartamento e costituente il LOTTO UNICO risulta in utilizzo diretto dagli stessi Coniugi Debitori Esecutati.

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;

In riferimento a quanto richiesto e specificato è stata eseguita apposita Relazione al fine di rispondere dettagliatamente ai singoli quesiti ,depositando la stessa nel termine di giorni **208** dal Giuramento a seguito di richiesta proroga termini per cause da attribuire esclusivamente alla mancata reperibilità tempestiva di determinata documentazione necessaria alla redazione dell'Elaborato Peritale e pertanto non è stato possibile eseguire il primo deposito della Relazione di stima nel termine stabilito 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;

Dalla data degli invii alle parti e al debitore, effettuati rispettivamente per posta elettronica certificata (PEC) e tramite raccomandata 1 nei confronti dei Debitori Esecutati (**All. 14**), al sottoscritto (trascorsi 15 giorni e successivi dall'invio dell'Elaborato) non sono pervenute osservazioni in merito all'elaborato peritale eseguito.

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 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;

Si produce la documentazione in formato cartaceo e digitale come da prescrizioni e si depositano gli elaborati come da data in calce, almeno dieci giorni prima dell'udienza. Si allega alla presente la stessa Perizia di stima in versione Privacy (**All. 19**)

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

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

Si redige l'estratto dell'elaborato peritale sia in versione integrale e in versione privacy riguardante l'intero LOTTO UNICO di cui ai presenti quesiti (**All. ti 15 - 16**).

33) alleggi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale 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);

Per la documentazione fotografica si rimanda all' apposito elaborato per l'intero LOTTO UNICO (ALL. 12).

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;

Si redige l'elaborato (In versione integrale e in versione privacy) per quanto riguarda l'intero LOTTO UNICO per l'ordinanza di vendita e decreto di trasferimento (All. ti 17 - 18).

Allegati n° 20 alla Relazione di n° 28 pagine.

All. 1: visura catastale attuale compendio pignorato

All. 2: Visura storica compendio pignorato.

All. 3: Visura ipotecaria compendio pignorato.

All. 4: Planimetria catastale compendio pignorato.

All. 5: Attestazione uff. stato civile Comune per Estratto di Matrimonio Debitori Esecutati.

All. 5/A: Certificato storico di residenza Coniugi Debitori Esecutati.

All. 6: Attestazione Agenzia Delle Entrate su presenza o meno di Contratti di Locazione sul bene pignorato.

All. 7: Atto Pubblico per DONAZIONE Notaio xxxxx Rep. xxxxxxx del xx/xx/xxxx -

All. 8: Atto Pubblico per COMPRAVENDITA da parte dei Coniugi Esecutati - Notaio xxxxxxx Rep. xxxxxxx del xx/xx/xxxx-

All. 9: Dichiarazione e attestazioni da parte dell'Amministratore per gestione Condominio.

All. 10: Attestazione da parte del responsabile dell'ufficio Tecnico Comune di Orte a seguito di richiesta CTU di accesso Atti per verifica pratiche e conformità urbanistica del bene pignorato.

All. 11: Rilievo dello stato attuale compendio pignorato al momento del sopralluogo.

All. 12: Rilievo fotografico compendio pignorato al momento del sopralluogo CTU.

All. 13 : Cartografie compendio pignorato.

All. 14: Ricevute di spedizione e consegna Pec alle Parti in causa per le osservazioni e Raccomandata 1 nei confronti dei Debitori eseguiti per le stessa richiesta di eventuali osservazioni sull'elab. Peritale.

- All. 15:** Estratto Perizia Integrale .
All. 16: Estratto Perizia Vers. Privacy .
All. 17: Quadro sinottico Integrale .
All. 18: Quadro sinottico Vers. Privacy .
All. 19: Relazione Tecnica di Stima Versione Privacy .
-
-

Viterbo, 12/01/2026

IL C.T.U.
Geom. Evangelista Farina