

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Es. Imm.re R.G. n. 114 / 2014

Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A.

verso

Omissis ...

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. : Dott. Federico Bonato

Custode : Dott. Clemente Ceccaroni



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
Esecuzione Immobiliare R.G. n. 114 – 2014
Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A verso Omissis
G.D.: Dott. Federico Bonato
Custode: Dott. Clemente Ceccaroni

Premesso che:

è pendente presso il Tribunale Ordinario di Viterbo Sezione Esecuzioni Immobiliari, procedura n. 114 / 2014 promossa da Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A. verso Omissis nata a Omissis (TR) il Omissis;

il G.E. nell'udienza del 28.03.2015 nominava il sottoscritto Geom. Massimo Porcorossi con studio in Viterbo Via Valerio Tedeschi, 15, C.T.U. per l'esecuzione emarginata e lo convocava per l'accettazione dell'incarico, il giuramento e la formulazione dei quesiti. In tale udienza, dopo l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, venivano dettati i termini dei quesiti che di seguito sono integralmente riportati:

1) *verifici*, 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;

2) *effettui* visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accettando gli attuali da~ 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'executato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'executato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'executato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'executato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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



14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

15) predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) e la depositi presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

16) 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:

17) 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.5 77 c.p.c .. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

18) 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. 21marzo1978, 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;

19) *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;*

20) *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;*

21) *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;*



22) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 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*; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;" 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 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;

23) 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;

24) 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;

25) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 quarantacinque 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;

26) 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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'



emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale. 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;

27) 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;

28) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea a 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;

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

30) provveda 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;

alleghi alla relazione:

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

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

In esecuzione al mandato conferito lo scrivente n.q, di CTU, Geom. Massimo Porcorossi, iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Viterbo al n. 739, con studio in Viterbo Via Valerio Tedeschi, 15 – pec massimo.porcorossi@geopec.it ha eseguito disamina dei fascicoli d'ufficio e di tutti i documenti riversati in atti, ampliando le verifiche a documenti aggiornati quali documentazione ipocatastale ventennale all'uopo estratta .

Sulla base dei quesiti posti sono state eseguite preliminarmente le necessarie comparazioni dei documenti precedentemente estratti presso l'A.d.E. – Territorio e presso la C.R. II. di Viterbo anche sulla base della documentazione in atti verificandone completezza e coerenza.

Da intendersi qui integralmente riportati i pignoramenti immobiliari depositati in atti.

In via preliminare, ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente, di quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha riscontrato la regolarità ed efficacia degli atti di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato, ai dati censuari (rilevati dalle certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore dedotti dagli atti di provenienza con il quale è divenuto proprietario.

Unitamente al Custode nominato venivano verificati gli atti della procedura ed esperiti sopralluoghi al compendio pignorato secondo modalità di rito, previa esatta individuazione toponomastica, catastale e documentale del compendio pignorato, ovvero:



Unitamente al custode si è provveduto ad eseguire i seguenti sopralluoghi previo convocazione di rito:

- il giorno 19-06-2025 ore 15,30 – Nessuno è presente – affisso avviso di contatto con il custode per fissazione nuova data di accesso;
- il giorno 16-10-2025 ore 9,00 previa convocazione di rito è risultata assente l'esecutata; con l'ausilio della forza pubblica - Carabinieri della locale Stazione e con fabbro nominato dal custode si è proceduto ad accesso coattivo del bene pignorato, verificando la coerenza documentale con lo stato dei luoghi, valutando lo stato di conservazione e manutenzione, presa cognizione della consistenza, tipologia degli impianti posti al servizio e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi connesse.

Tanto premesso si procede alla risposta analita di quesiti posti.

QUESITO 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;

RISPOSTA

Lotto Unico

Compendio dei beni sottoposti a pignoramento

Intestazione catastale

Omissis nata a Omissis il Omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni (de cuius)
Omissis nato a Omissis il Omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni (de cuius)
su **appartamento ad uso di abitazione** in Comune di Viterbo Fraz. Grotte Santo Stefano
Str. Vallebona, 10 (VT) censito all'A.d.E. – Territorio – Sez. Fabbricati piano T-1° **Foglio 31
part.IIa 337 subalterno 4** (ex Foglio 13 n. 70/4) Piano T-1° cat. A/4 cl. U vani 4,50 Euro 211,95

Nota:

Con sentenza del Tribunale di Viterbo n. 45/2020 del 13/01/2020 n. rg 1160/2017 e repertorio 38/2020 del 13/01/2020 il giudice ha dichiarato: (de cuius) per la quota di 1/4 e



Omissis per la quota di 1/4 eredi, sulla quota di 1/2 di proprietà del de cuius Omissis su immobile in Viterbo frazione Grotte Santo Stefano Loc. Vallebona 10, distinto al catasto terreni foglio 31 particella n. 337 sub 4 cat. a/3;

ha dichiarato altresì proprietarie per la quota di 3/4 la sig.ra Omissis e per la quota di 1/4 la sig.ra Omissis sull'immobile sopra citato.

Dati del pignoramento:

- 1- atto di Pignoramento – 31/03/2014 Numero di repertorio 408
Presentazione n. 12 del 06.05.2014
N.T. Registro generale n. 5611 Registro particolare n. 4537
- 2- atto di Pignoramento – 27/07/2022 Numero di repertorio 1357
Presentazione n. 21 del 05/12/2022
N.T. Registro generale n.19921 Registro particolare n. 15970

Quesito 1

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

RISPOSTA:

La certificazione ipocatastale allegata al fascicolo era stata rilasciata in data 10/07/2014, lo scrivente CTU, ha provveduto ad integrare la stessa, a far data dal 10/07/2014 a tutto il 06/05/25 ed il certificato storico catastale fino aggiornato a tutto il 14/05/2025; sono inoltre state aggiornate le visure ipotecarie a tutto il 21/11/2025.

Quesito 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;

RISPOSTA:



Appartamento ad uso di abitazione in Comune di Viterbo Fraz. Grotte Santo Stefano Str. Vallebona, 10 (VT) censito all'A.d.E. – Territorio – Sez. Fabbricati piano T-1° **Foglio 31 part.IIa 337 subalterno 4** (ex Foglio 13 n. 70/4) Piano T-1° cat. A/4 cl. U vani 4,50 Euro 211,95
I dati inseriti negli atti di pignoramento sono coerenti con gli identificativi catastali.

Quesito 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.

RISPOSTA:

Provenienza a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:

Al giorno 06/05/94, era di proprietà dei Signori Egidi Elvira nata il 13/03/1908 e Celletti Rino nato il 03/01/44, per i diritti di ½ ciascuno.

Il giorno Omissis, moriva Omissis e per successione Den. Omissis Vol. Omissis, trascritta il Omissis al n. Omissis di formalità, l'immobile in oggetto, che all'epoca era identificato catastalmente come Foglio 13 n. 70/4 (A/5 di v.2), passava a Omissis per la piena proprietà.

Con **atto di compravendita a rogito notaio** Omissis **del** Omissis, **rep.** Omissis, **trascritto** il Omissis **al n.** Omissis **di formalità**, l'immobile in oggetto, che all'epoca era identificato catastalmente come **Foglio 13 n. 70/4** (A/3 di v.4,5), passava a Omissis nato a Omissis il Omissis codice fiscale Omissis e Omissis nata a Omissis il Omissis codice fiscale Omissis, coniugi in regime di comunione legale, **per i diritti di ½ ciascuno, attuali comproprietari.**

Con attività dell'Ufficio per bonifica catastale dell'identificativo, ovvero allineamento mappe tra Catasto Terreni e Catasto Urbano, l'u.i. in data Omissis prot. Omissis Foglio 13 n. 70/4 assume **l'attuale identificativo Foglio 31 n. 337/4.**

Attualmente il bene risulta ancora intestato a:



Omissis nata a Omissis il Omissis e Omissis nato ad Omissis il Omissis per ½ ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni. Pervenuto per atto notaio Omissis del Omissis rep. Omissis, trascritto a Viterbo il Omissis al n° Omissis accettazione di eredità Tribunale di Viterbo Omissis, rep. Omissis trascritta a Viterbo il Omissis al n° Omissis a favore di Omissis nata il Omissis ad Omissis e Omissis nata ad Omissis il Omissis; per 1/4 ciascuno (in quanto è stata trascritta soltanto sulla quota lasciata da Omissis di 1/2 di piena proprietà);

Il Signor Omissis è deceduto in Viterbo in data Omissis

La Signora Omissis e' deceduta in Viterbo in data Omissis

N.B.: La denuncia di successione di Omissis alla data indicata nella certificazione non risulta trascritta nei pubblici registri.

Nell'atto di acquisto il bene era identificato con Foglio 13 particella 70 subalterno 4 (bonifica identificativo catastale 03/11/2011 patica VT 0201619) diventa **Foglio 31 part.IIa 337 sub.4**

La ricerca è stata estesa anche alla figlia Signora Omissis, sul suo conto risultano soltanto:

Formalità n° Omissis del Omissis accettazione di eredità a suo favore

Formalità n° Omissis del Omissis – Verbale di pignoramento immobili

NB: ALLEGATI – aggiornamento certificato ipotecario dal 2014 al 24/04/2025 e titolo di provenienza

Quesito 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);

RISPOSTA:

- **Cancellazione** Ipoteca Volontaria **N° Omissis del Omissis** – cancellata con comunicazione Omissis del Omissis;
- **Iscrizione N°57 del Omissis** – IPOTECA GIUDIZIALE – Tribunale di Viterbo del Omissis rep. Omissis, a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto per Euro Omissis, capitale Euro Omissis contro Omissis per la quota di ½ della piena proprietà; Grava su Viterbo Fg.31 particella 337 sub.4;



- **Trascrizione Omissis del Omissis** – Verbale di Pignoramento immobili, a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto, Ufficiale Giudiziario del Omissis, rep. Omissis, contro Omissis per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà; Grava su Viterbo Fg.31 particella 337 sub.4;
- **Trascrizione N° Omissis del Omissis** – Verbale di Pignoramento immobili, UNEP tribunale di Viterbo del Omissis, rep. Omissis a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto, grava su Viterbo Fg.31 particella 337 sub.4; contro Omissis per $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e Omissis per $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;

Quesito 5

Acquisisca, ove non depositate, 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

RISPOSTA:

Rimesso in allegato estratto di mappa, scheda catastale e visura catastale

Quesito 6

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

RISPOSTA:

Dagli accertamenti eseguiti risulta che l'esecutata Omissis è deceduta in Viterbo il Omissis come da certificato di morte allegato.

N.B.: La denuncia successione alla data indicata nella certificazione non risulta trascritta nei pubblici registri.

Quesito 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;

RISPOSTA:

Lotto Unico

Comune di Viterbo Fraz. Grotte Santo Stefano Str. Vallebona, 10 (VT) piano T-1°
Appartamento ad uso di abitazione in censito all'A.d.E. – Territorio – Sez. Fabbricati
Foglio 31 part.IIa 337 subalterno 4 (ex Foglio 13 n. 70/4) Piano T-1° cat. A/4 cl. U vani 4,50
Euro 211,95.

Confini: Strada Comunale di Vallebona, Omissis, Omissis, s.a.

DESCRIZIONE GENERALE

Il bene immobile in oggetto risulta ubicato nella frazione del Comune di Viterbo – Grotte Santo Stefano Strada Vallebona, zona rurale a circa km. 20 da Viterbo; il sito è posto sul versante Nord-Est del territorio della Comune di Viterbo, la zona risulta di tipo rurale comunque sufficientemente urbanizzata e munita dei servizi primari pubblici nelle immediate vicinanze.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Trattasi di un fabbricato cielo/terra di vecchia costruzione e di scarsa qualità costruttiva, privo di condominio in edificio autonomo di tipo a schiera, in continuità ad altri fabbricati aventi analoghe caratteristiche e destinazione d'uso; nel suo complesso si presenta di austero aspetto estetico ed architettonico, in linea con le tipologie costruttive della zona ove e' ubicato; e' stato realizzato con strutture elementari di elevazione in murature di blocchetti di pietra locale (tufo), orizzontamenti in ferro e tavelloni, copertura a falde inclinate con tegole marsigliesi in laterizio.

Le facciate sono parzialmente intonacate con tinteggiatura a calce tinteggiatura in stato di scarsa conservazione.



Il bene oggetto di esecuzione si eleva su due piani fuori terra (piano terra e primo) e consiste in un appartamento ad uso privo abitativo con annessa piccola corte pertinenziale di tipo esclusivo con accesso diretto dalla pubblica via – Strada Vallebona.

Nel complesso si presenta in mediocre stato di conservazione.

Risulta così composto:

al piano terreno con piccolo disimpegno si accede ad una cucina con camino con attigua camera nella quale è presente un minimo servizio igienico ricavato al di sotto dell'ingombro del vano scala.

Mediante vano scala interno costruito in muratura con gradini riportati, si accede al piano primo, costituito da due camere e ad un servizio igienico.

Tutti i vani sono muniti di autonoma finestra di veduta; al piano terra si è rilevata un'altezza d'interpiano di ml. 2,73, mentre al piano primo un'altezza di ml. 2,50.

Rifiniture

Pavimenti sono al piano terreno in marmette di graniglia di marmo e cemento 20x20 mentre al piano 1° sono in gres ceramico 20x20; soffitti e pareti intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico al piano terra di minima utilità – lavabo e wc; il servizio igienico al piano primo è completo di tutti gli apparecchi igienico sanitari e vasca; rivestimenti murali in gres ceramico 20x20 con altezza ml. 1,60 per cucina e servizi.

Non è stato possibile riscontrare la funzionalità degli impianti in essere in quanto risultavano non attive le utenze di acqua, luce e gas.

Portone d'ingresso di tipo non blindato ad una anta, in alluminio pre-verniciato con specchiatura in vetro; infissi interni in legno verniciato di scarsa qualità; infissi di finestre in legno verniciato con vetri semplici muniti di persiane in alluminio pre-verniciato.

La dotazione impiantistica è costituita da un impianto idrico sanitario di remota realizzazione così come l'impianto elettrico non conforme alle vigenti normative.

Non risulta installato alcun impianto di riscaldamento fisso.

L'appartamento nel suo complesso al momento del sopralluogo risultava in mediocre stato di conservazione e manutenzione e non abitato da molto tempo.

In generale l'appartamento necessita di importanti opere di manutenzione per restituire la piena funzionalità alla dotazione impiantistica, agli infissi ed alle rifiniture in genere, in quanto sono evidenti i segni di una mancanza di utilizzazione da molto tempo.



Per il calcolo della superficie si è adottato il principio normato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che disciplina il calcolo della superficie catastale (o commerciale) degli immobili. I muri interni/perimetrali con incidenza del 100% (fino a 50 cm), quelli in comune al 50%. La superficie commerciale così rilevata è di mq. 82,00 per l'appartamento e mq. 9,00 per la corte esterna esclusiva.

Detenzione del bene: nella disponibilità della unica erede Omissis, attualmente non abitato. Per i dettagli si fa riferimento alla documentazione fotografica rimessa in allegato

L'accesso ai beni pignorati avviene direttamente dalla confinante via pubblica – Strada Comunale di Vallebona da cui si accede alla corte pertinenziale scoperta.

Quesito 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati del pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA:

L'immobile oggetto della presenta Consulenza tecnica d'Ufficio è attualmente identificato nel Comune di Viterbo, Frazione Grotte Santo Stefano, Strada Vallebona al civico n.10, al piano terra e primo, censito all'A.d.E – Sez. Territorio – Fabbricati al **Foglio 31 particella 337 subalterno 4, Zona censuaria 4, categoria A/3 classe Unica, consistenza 4,5 vani** Euro 211,95, (precedentemente veniva identificato con Foglio 13 particella 70 subalterno 4). Confini: Strada Comunale di Vallebona, Omissis, Omissis s.a.

Rilevato:

variazione del 03/11/2011 pratica n. vt 0201619, in atti dal 03/11/2011 *allineamento dell'identificativo catastale var. n.43746.1/2011 in quanto risultava identificato al Foglio 13 particella 70 subalterno 4.*

Quesito 9



verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

RISPOSTA:

È stata positivamente riscontrata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati catastali e rispettiva scheda planimetrica catastale; nel titolo di provenienza il bene veniva indicato al Foglio 13 particella 70 subalterno 4, opportunamente aggiornata con allineamento dell'identificativo catastale var. n.43746.1/2011.

Agli odierni atti catastali si identifica al **Foglio 31 particella 337 subalterno 4, Zona censuaria 4, categoria A/3 classe Unica, consistenza 4,5 vani Euro 211,95**, in coerenza con i dati indicati negli atti di pignoramento del 2014 e del 2022.

Confini: Strada Comunale di Vallebona, Omissis, Omissis, s.a.

Non sono in essere situazioni di invasione di aree aliene ovvero confinanti, condominiali o comunque non pignorate.

Quesito 10

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

RISPOSTA:

Circostanza non riscontrata.



Quesito 11

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

RISPOSTA:

Circostanza non riscontrata.

Quesito 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;

RISPOSTA:

Circostanza non riscontrata.

Quesito 13

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA:

Lotto Unico – Utilizzazione per costruzione anteriore al 1.9.1967

Appartamento per civile abitazione Foglio 31 particella 337 subalterno 4, Zona censuaria 4, categoria A/3 classe Unica, consistenza 4,5 vani Euro 211,95

Quesito 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;



RISPOSTA:

Costruzione anteriore al 1° settembre 1967 anche dichiarata nell titolo di provenienza; non riscontrati titoli abilitativi e/o autorizzazione/concessioni edilizie in sanatoria o altri tipi di titoli abilitativi edilizi.

La scheda planimetrica catastale agli atti dell'A.d.E. – Territorio risulta conforme allo stato attuale dei luoghi; non è stata riscontrata scheda catastale precedente al 12.03.1999, data dell'attuale documento presente agli atti catastali.

Mediante verifica esperita presso la ripartizione urbanistica del Comune di Viterbo e sulla base dei documenti in atti, non risulta certificato di agibilità.

Quesito 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.

RISPOSTA:

Considerata l'epoca di costruzione e lo stato dei luoghi coerente con gli atti catastali di impianto, sulla scorta degli accertamenti tecnici esperiti presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Viterbo, non risultano istanze di condono edilizio/sanatorie inoltrate in tal senso.

Quesito 16

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

RISPOSTA:



Dalle indagini esperite presso le competenti Amministrazioni pubbliche e' emerso che il bene pignorato NON RISULTA gravato da censo, da livello o uso civico né tanto meno affrancazione da tali pesi.

Quesito 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.

RISPOSTA:

Il bene oggetto di pignoramento non risulta assimilabile a condominio se non per la comunione di setti laterali portanti posti in aderenza ai fabbricati direttamente confinanti.

Quesito 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;

RISPOSTA:

Considerate la conformazione fisica del bene oggetto di pignoramento si e' potuto costituire un solo lotto da sottoporre a vendita:

Lotto Unico – Foglio 31 particella 337 subalterno 4, Zona censuaria 4, categoria A/3 classe Unica, consistenza 4,5 vani

Quesito 19

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso



contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

RISPOSTA:

L'immobile risulta pignorato per il suo l'intero e non risulta divisibile.

Quesito 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;

RISPOSTA:

Il bene immobile pignorato e' libero e non e' occupato da soggetti terzi diversi, nella disponibilità della signora Tattei Daniela, figlia e unica discendente della **esecutata** Omissis **deceduta in Omissis il Omissis.**

Al momento degli accessi è risultato chiuso su ogni infisso di porta e/o finestra non abitato da molto tempo.

Il Custode ha provveduto all'accesso coattivo con fabbro alla presenza dei Carabinieri del locale Comando Stazione.

Quesito 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;

RISPOSTA:

Non ricorre tale circostanza

Quesito 22

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

RISPOSTA:

Non ricorre tale circostanza

Quesito 23

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA:

Dalle indagini esperite presso le competenti Amministrazioni pubbliche il bene pignorato non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

È stata accertata l'insussistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



Quesito 24

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

RISPOSTA:

Al fine di individuare oggettivamente il corrente valore di mercato alla libera contrattazione, considerato lo stato attuale di conservazione e manutenzione, lo scrivente ha provveduto ad eseguire attenta indagine presso le primarie agenzie immobiliari operanti in sito, nonché interpellando consolidati tecnici professionisti del settore immobiliare locale, prendendo in esame vari Osservatori Valori Immobiliari forniti dalle banche dati della Camera di Commercio, Borsino Immobiliare e OMI Agenzia delle Entrate, estrapolando un valore unitario medio di mercato per la specifica tipologia del cespite in esame.

VALORE DI STIMA (Superficie lorda vendibile)

Sebbene il prezzo di mercato all'ordinarietà (PO) si attesti nella zona di ubicazione tra € 1.100,00 e € 1.500,00 per la base di stima si è provveduto a determinare un possibile valore medio pari a **€ 1.300/mq** nella migliore condizione in cui si possano riscontrare tutti gli elementi caratteristici e tipologici atti a determinare tale valore.

Da momento che il bene oggetto di pignoramento è affetto da varie criticità funzionali e manutentive, si è proceduto ad attenta disamina e comparazione di tutte le specifiche caratteristiche riscontrate, attribuendo a ciascun gruppo di valutazione un coefficiente riduttivo/differenziatore K, secondo la seguente formula:

$V = Kn \times PO$ (ove **Kn** è la sommatoria mediata dei coeff.ti differenziatori K), considerando da coeff. 1,00 a coeff. 0,25.

Si è ritenuto pertinente valutare e attribuire, secondo la più qualificata dottrina estimativa corrente con fermo riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate, i seguenti coefficienti di ragguaglio:



K1 - Caratteristiche estrinseche (infrastrutturali e ambientali specifiche)

Coeff. Applicato **0,80**

K2 - Caratteristiche intrinseche (Stato di manutenzione e conservazione dei beni)

Coeff. Applicato **0,50**

K3 - Caratteristiche tecnologiche in dotazione

Coeff. Applicato **0,50**

K4 - Caratteristiche produttive: (valore locativo allo stato e resa economica nell'immediata vendita)

Coeff. Applicato **0,25**

Coeff. differenziatore complessivo medio pari a 0,50 (Kn), così determinando un valore di stima al mq. di Euro 650,00.

Tutto ciò premesso, tenuto conto della consistenza immobiliare, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali rifiniture, della ubicazione, dell'organizzazione degli spazi, degli impianti e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'u.i., si procede alla valutazione estimativa come segue:

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione, sito nel Comune di Viterbo (VT) Loc. Vallebona

Str. Vallebona, 10 (ind. Catastale) – Toponomastica attuale 17

Agenzia del Territorio - sez. fabbricati p. T-1 Fg. 31 part. 337 sub. 4 cat. A/3 cl. U Vani 4,5

Euro 211,95

In testa alla ditta:

Omissis nata a Orvieto il Omissis codice fiscale Omissis, proprietaria per ½ in regime di comunione legale **de cuius**;

Omissis nato a Omissis il Omissis, codice fiscale Omissis proprietario per ½ in regime di comunione legale **de cuius**.

VALORE DI STIMA (Prezzo base d'asta)

Superficie commerciale

Mq. 82,00 X € 1.300/mq x 0,50 = € **53.300,00** (compresa l'incidenza della corte esterna) riferito all'intero

della piena proprietà a condizione che venga espleta la trascrizione della successione della signora Omissis allo stato non trascritta.



Quesito 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 astegiudiziarie.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;

RISPOSTA:

CRITERIO DI STIMA

Secondo le più consolidate metodologie estimative, il “valore di mercato” di un immobile è “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Per individuare tale valore riferito alle u.i. oggetto di pignoramento, si è utilizzato il **procedimento di stima per confronto (o di mercato)**.

Per la determinazione del più' probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima riferito all'attualità', alla specifica tipologia dei singoli lotti stimandi ed al loro stato di possesso, di manutenzione e conservazione, il grado di finitura, la rispettiva destinazione d'uso e consistenza, la distribuzione e funzionalità degli spazi abitativi e loro pertinenze nonché gli scoperti, la dotazione impiantistica e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche che caratterizzano i singoli lotti, tenendo in debito conto l'attuale momento economico e della reale richiesta sul mercato di simili immobili, lo scrivente ha ritenuto pertinente applicare il metodo di stima sintetico comparativo, derivante dal rapporto di valori unitari determinato attraverso ponderati raffronti comparativi e distintivo per le oggettive caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione in riferimento alla dinamica del mercato immobiliare locale riferito allo specifico momento economico sulla piazza di osservazione. Al fine di individuare oggettivamente il corrente valore di mercato alla libera



contrattazione, lo scrivente ha provveduto ad eseguire attenta indagine presso le primarie agenzie immobiliari operanti in sito (*agenzia telematica Immobiliare.it e idealista.it*), non sono stati rinvenuti atti di compravendita recenti riferibili alla zona toponomastica in esame, e' stato richiesto conforto valutativo a consolidati tecnici professionisti del settore immobiliare presenti sulla piazza di riferimento ovvero frazione Grotte Santo Stefano , anche prendendo in esame l'Osservatorio Valori Immobiliari fornito dalle banche dati della Camera di Commercio, Borsino Immobiliare e OMI e' stato riscontrato con metodo comparativo, il prezzo di mercato all'ordinarietà (PO) attestabile nella zona di ubicazione tra € 1.100,00 e € 1.500,00 desumendo così un valore medio pari a **€ 1.300/mq** nella migliore condizione in cui si possano riscontrare tutti gli elementi caratteristici e tipologici atti a determinare tale valore.

Quindi si è proceduto ad attenta disamina e comparazione di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, attribuendo a ciascun gruppo di valutazione un coefficiente differenziatore fino a individuare un complessivo coefficiente differenziatore medio pari a 0,50 (Kn), così determinando un valore di stima al mq. di Euro 650,00.

Superficie commerciale Mq. 82,00 X € 1.300/mq x coeff. Compl. Medio 0,50 =

VALORE DI STIMA (Prezzo base d'asta) Euro 53.300,00 (comprensivo dell'incidenza della corte esterna), riferito all'intero della piena proprietà a condizione che venga espleta la trascrizione della successione della signora Omissis allo stato non trascritta.

Quesito 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;

RISPOSTA:

Sulla base delle ricerche circa all'attuale tendenza del mercato immobiliare locale e della vicinanza al capoluogo di provincia, alle attrattive artistiche culturali determinate dalla rinascita turistica di alcuni borghi dall'interland geografico comodamente raggiungibile con la strada provinciale Teverina, considerata l'ubicazione posta nelle immediate vicinanze del centro abitato della frazione di Grotte Santo Stefano, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione e la potenzialità di un possibile interesse del bene sul mercato, si determina quanto segue:



Lotto Unico – Foglio 31 particella 337 subalterno 4, Zona censuaria 4, categoria A/3 classe Unica, consistenza 4,5 vani

Discrete prospettive di collocamento del bene sul mercato in generale e all'interno dell'ambito urbano di ubicazione, del tutto condizionato all'esecuzione dei necessari interventi generali di recupero funzionale.

Quesito 27

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

RISPOSTA:

Non ricorrono tali circostanze

Allegato quadro sinottico

Con osservanza

Viterbo, data deposito telematico

Il C.T.U. incaricato
(Geom. Massimo Porcorossi)
Firma digitale

