

[REDACTED]

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 199/21

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
UDIENZA DEL 25/06/2025



PREMESSA

È in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare RGE 199/2021 promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED], contro [REDACTED].

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

All'udienza del 06 ottobre 2022 la [REDACTED] ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima degli immobili pignorati ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc. Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto i seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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



documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, intero, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione de] bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato L'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale de] compendio pignorato;

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

10) **segnali** se l'Identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti de] caso oppure, ove ciò risulti catastalmente rindossabile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con que11o pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo Familiare, indichi **il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fomite in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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

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



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

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

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

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

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

29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. Assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

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

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

32) **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità



alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 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;

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

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

35) Alleggi alla relazione:

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



OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione catastale, gli atti di provenienza e le concessioni edilizie presso il comune di Viterbo, si recava con il Custode Giudiziario Dott.ssa [REDACTED], presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo in data 17 febbraio 2023, 30 maggio 2023 e 12 febbraio 2024 (All.1 Verbale sopralluogo).

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

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

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

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa agli immobili pignorati risulta essere completa e comprendere l'estratto del catasto ed il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'avvento di pignoramento emesso dal Tribunale di Viterbo il 13.09.2021 Rep. N. 391 e trascritto il 24.09.2021 ai nn. 15329/12305.

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

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

Ad oggi gli immobili oggetto di pignoramento, siti a Viterbo in strada Gavazzano e risultano distinti al catasto del Comune di Viterbo come di seguito indicato:

DATI CATASTALI							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PART	SUB	ZONA CENS.	CAT	CONS	CLASSE	RENDITA
242	164	2	1	C/1	477.00 mq	4	€ 16.998,15
242	164	3	1	C/2	30.00 mq	6	€ 130.15
242	164	4	1	A/3	4.50 vani	1	€ 406.61
242	164	ENTE URBANO					



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

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

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

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/10/2009 - Registro Particolare 11379
Registro Generale 16079 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
28382/12719 del 28/09/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/10/2009 - Registro Particolare 11380
Registro Generale 16080 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
28382/12719 del 28/09/2009

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/10/2009 - Registro Particolare 11381
Registro Generale 16081 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
28383/12720 del 28/09/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2009 - Registro Particolare 3096 Registro
Generale 16082 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28384/12721
del 28/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2020 - Registro Particolare 11205 Registro
Generale 14191 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4979/3697 del
26/10/2020 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi ai cespiti oggetto di stima segnalando anche le variazioni catastali come risultano dalle visure storiche:



[REDACTED]

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

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

4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2009 - Registro Particolare 3096 Registro Generale 16082 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28384/12721 del 28/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Creditore [REDACTED]

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2020 - Registro Particolare 11205 Registro Generale 14191 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4979/3697 del 26/10/2020 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
[REDACTED]

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/2021 - Registro Particolare 12305 Registro Generale 15329 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1459 del 13/09/2021 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Creditore [REDACTED]

(All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

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

Per verifica e completezza della documentazione in atti, oltre all'estratto di mappa presente all'interno del fascicolo di causa, sono state acquisite anche le planimetrie catastali degli immobili pignorati siti nel comune di Viterbo e distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 242 Particella 164.

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

Si aggiunge a quanto sopra l'elaborato planimetrico del piano terra presente al NCEU, il suddetto atto catastale identifica in pianta tutti i subalterni del piano interessato con i rispetti confini catastali. (All.3 Planimetrie catastali)

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

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED] (VT) STRADA
CASSIA SUD KM 72,400. CAP 01100



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

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

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono un appartamento, un locale commerciale e un magazzino posto in Strada Cassia Sud Km 72.400, circondato da terreno di proprietà.

I suddetti immobili sono identificati al NCEU al foglio 242 Part. 164 graffati al terreno circostante.

Il complesso immobiliare si presenta in una zona periferica, zona prettamente dedita ad attività agricola.

All'esterno del complesso immobiliare si trova un ampio terreno che circonda l'intero complesso.

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

Esternamente l'immobile risulta con finitura di intonaco sulle facciate d'ingresso all'appartamento e al magazzino mentre a blocchi di tufo nella parte retrostante.

Il complesso si sviluppa su due livelli: piano terra dedito a locale commerciale e piano primo dedito ad uso abitativo.

Al piano terra posto in adiacenza al locale commerciale si sviluppa un piano seminterrato dedito a magazzino.

I confini del lotto sono per un lato su strada principale, Via Gavazzano, i restanti confini su aree di proprietà privata.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile si sviluppa su due livelli con accessi separati.

La struttura portante è costituita da blocchi di tufo e travi in cemento armato per quanto riguarda il piano primo e il magazzino, mentre porzione del locale commerciale si presenta con travi a vista di legno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile non risulta ottimale, le pavimentazioni sono costituite da pavimentazione in gres, e i serramenti esterni sono caratterizzati da vetrate panoramiche in ferro e finestre.

Attualmente l'immobile risulta in completo stato di abbandono e il terreno circostante si presenta adibito a discarica a cielo aperto, con presenza di materiali tossici e dannosi.

Il piano primo come il piano terra magazzino sembra che abbia subito una diversa distribuzione degli spazi interni, che si presentano allo stato grezzo assenti di opere impiantistiche.

Mentre il piano terra non ha subito modifiche sostanziali.



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

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

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

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

- Permesso di costruire in sanatoria n. 94/2013 del 22.08.2017
- DIA n. 172/2010
- Condonò 2920/A e Condonò 172/2010
- Certificato di Agibilità Prot. 6307 del 16.02.2010
- Pratica edilizia 405/89
- Pratica edilizia 781/88

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

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo sono la diversa distribuzione degli spazi interni e la costruzione di una scalata esterna, il tutto è sanabile con pratica edilizia in sanatoria di cui si riporta in seguito.

Nello specifico il subalterno 2 al piano terra, fabbricato distaccato, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il subalterno 4 oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni presenta una scalata esterna posta parallelamente a quella esistente.

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

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

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

L'edificio che ospita le unità immobiliari oggetto della presente perizia, con riferimento alla Variante Generale al PRG del comune di Viterbo è ubicato all'interno della Zona E "Agricola" - sottozona E4 "Agricola normale".

Il terreno è da considerarsi sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134



c. 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004 (art. 142 c. 1 lett. h. del D.Lgs. 42/2004).
Nello specifico, l'utilizzo previsto per l'immobile ad uso abitativo è distinto al Foglio 242 Part. 164 (Categoria catastale A3/C1/C6).
(All.8 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)

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

Agibilità protocollo n. 6307 del 16.02.2010.

L'immobile presenta qualche difformità planimetrica superabile pratica edilizia e nello specifico Permesso a Costruire in sanatoria.

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo sono la diversa distribuzione degli spazi interni e la costruzione di una scalata esterna, il tutto è sanabile con pratica edilizia in sanatoria di cui si riporta in seguito.

Nello specifico il subalterno 2 al piano terra, fabbricato distaccato, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il subalterno 4 oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni presenta una scalata esterna posta parallelamente a quella esistente.

(All. 9 Pratiche edilizie)

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

Nel Comune di Viterbo risulta pratica di condono presentata ed è emerso dagli atti una domanda di concessione in sanatoria n. 2920/A e 1722/10.

La Domanda di condono è stata inoltrata e totalmente conclusa con il pagamento degli oneri dal signor [REDACTED] in forza della Legge n. 47/85 del 23.02.1985.

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

Il bene non è soggetto ad usi civici

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

-

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

I beni oggetto di stima devono essere venduti come unico lotto.

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



I beni risultano pignorati nella loro interezza e più precisamente

Quesito n. 20/27. Accerti se l'immobile è libero o occupato;

Al momento del sopralluogo effettuato, vedi All. 1 - Verbale sopralluogo, l'immobile risulta in totale stato di abbandono.

Dalla documentazione reperita si riscontra un contratto di locazione stipulato ai sensi della legge n. 392/1978 con data di registrazione 02.11.2020 al Numero 9687.

E' stato emesso ordine di liberazione da parte del G.E.

A seguito del ritiro presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo si riscontra che il contratto di locazione ultranovennale ad uso diverso da abitativo, stipulato in data 26.10.20 Rep. 4979 Racc. 3697, a rogito [REDACTED], Notaio in Civitacastellana (VT), antecedentemente al pignoramento e, trascritto in data 03.11.20 Rg 14191 Rp 11205, riporta la cifra di 800.00€ mensili (ottocentoeuro/00).

Si riscontra che tale contratto di locazione non trova congruità con il suddetto canone in relazione alla tipologia degli immobili e ai prezzi medi di mercato.

Dall'atto notarile che si allega alla presente si evince l'esistenza di servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo nonché parcheggio e sosta.

Vedi Allegato - Atto notarile

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

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

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

-

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

Il bene non è soggetto ad usi civici, come riportato nell' allegato 8.

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

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



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

1- Determinazione del valore medio unitario

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

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sui beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1'200.00
- I dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il Comune di Viterbo in zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA nel secondo semestre 2021 riportano i valori di mercato al mq 1000/1200€
Di seguito si riporta tabella riepilogativa la prima è riferita ad attività a destinazione commerciale, la seconda tabella è riferita a posto auto coperto.



Comuni: Viterbo e Vitorchiano

2° SEMESTRE 2023

Viterbo centro	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	1000 - 1600	280-380	350-450	350 - 430	450 - 520	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	700 - 900	250-350	300-400	330 - 420	400 - 500	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	500-700					stazionaria
						stazionaria
Posti auto coperti	400-600					stazionaria
Box singoli	800-1000					stazionaria
Uffici	1000-1400					stazionaria
Negozi	1000-1500					stazionaria
Locali per attività artigianali	300 - 500					stazionaria

Viterbo semiperiferia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	1500-2200	300 - 400	400 - 470	350 - 430	450 - 520	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	1100-1500	280 - 380	380 - 440	330 - 420	400 - 500	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	700-900					stazionaria
Posti auto coperti	400					stazionaria
Box singoli	500-600					stazionaria
Uffici	1200-1500					stazionaria
Negozi	1200-1800					stazionaria
Locali per attività artigianali	350 - 500					stazionaria

Viterbo periferia e Vitorchiano	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	1200-1600	260-270	350	310-330	380	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	800-1100	260-270	300	280 - 300	360	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	400-700					stazionaria
Posti auto scoperti	180					stazionaria
Posti auto coperti	270					stazionaria
Box singoli	600					stazionaria
Uffici	700-1000					stazionaria
Negozi	650-700					stazionaria
Locali per attività ind./artigianali	250-300					stazionaria

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili *	80-140			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		1,5 - 2,5		stazionario
Terreni ad uso coltura: oliveti		2,2 - 2,5		stazionario

* I terreni da urbanizzare, si attestano sui valori minimi.



- La ricerca attraverso il sito del Tribunale di Viterbo - Aste Giudiziarie, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quelli in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso commerciale 1'200.00 euro/mq.
- I dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo per immobili a destinazione RESIDENZIALE in posizione extraurbana riportano, nel secondo semestre 2023 un prezzo di compravendita compreso tra 1'000.00 e 1'200.00 euro/mq. Entrambi i valori sono con tendenza stazionaria.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche degli immobili si è tenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 700.00 euro/mq per quanto riguarda l'abitazione posta al piano primo (categoria catastale A/3), 1'600.00 euro/mq per quanto riguarda il negozio (categoria catastale C/1) e 400 euro/mq per il magazzino (categoria catastale C/3).

Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

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

ABITAZIONE PIANO PRIMO (categoria catastale A/3)

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

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1.00$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0.90$
- Caratteristiche produttive $K_p = 0.90$

Da ciò consegue un coefficiente $K=(K_{pe}*K_i*K_p) = 0.81$

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} \times K$ e corrisponde a 567.00 euro/mq.



NEGOZIO (categoria catastale C/1)

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

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1.00$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 1.00$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1.00$

Da ciò consegue un coefficiente $K=(K_{pe}*K_i*K_p) = 1.00$

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} \times K$ e corrisponde a 1'600.00 euro/mq.

MAGAZZINO (categoria catastale C/3).

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

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1.00$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 1.00$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1.00$

Da ciò consegue un coefficiente $K=(K_{pe}*K_i*K_p) = 1.00$

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} \times K$ e corrisponde a 400.00 euro/mq.

2- Definizione del valore di stima

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

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



ABITAZIONE PIANO PRIMO (categoria catastale A/3)

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
		MQ	MQ
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1.00	87.00	87.00
PERTINENZE ESCLUSIVE NON COMUNICANTI	0.50	39.80	19.90
TOTALE			106.90

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale raggugliata da porre alla base della stima è di SRL = 106.90 mq (Superficie Lorda Raggugliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{Euro } 567.00 \times 106.90 \text{ mq} = 60'612.30 \text{ euro}$$

NEGOZIO (categoria catastale C/1)

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
		MQ	MQ
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1.00	340.00	340.00
TOTALE			340.00

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale raggugliata da porre alla base della stima è di SRL = 340.00 mq (Superficie Lorda Raggugliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{Euro } 1'600.00 \times 340.00 \text{ mq} = 544'000.00 \text{ euro}$$

MAGAZZINO (categoria catastale C/3).

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
		MQ	MQ
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1.00	100.00	100.00
TOTALE			100.00

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale raggugliata da porre alla base della stima è di SRL = 100.00 mq (Superficie Lorda Raggugliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di



Euro 400.00 x 100.00 mq = 40'000.00 euro

All'importo indicato deve essere detratto:

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

64'461,23 euro

Inoltre, vanno detratti i costi da sostenere per:

- Pratica edilizia in sanatoria, per un totale di 3'000.00 euro
- Ripristino dello stato concessionato 15'000.00 euro
- Smaltimento dei rifiuti 10'000.00

la stima del valore degli immobili pignorati nel comune di Viterbo, in strada Cassia SUD, è in cifra tonda pari a:

550'000.00 (euro Cinquecentocinquantamilaeuro/00)

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

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

Certa di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 21 pagine e gli allegati sotto riportati

Capodimonte 07 febbraio 2025



ALLEGATI

Allegato 1 - Verbale sopralluogo

Allegato 2 - Visure storiche per immobile

Allegato 3 - Planimetrie catastali

Allegato 4 - atti di provenienza e locazione

Allegato 5 - Nota trascrizione di pignoramento

Allegato 6 - Certificato notarile

Allegato 7 - Visura camerale storica

Allegato 8 - Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica

Allegato 9 - Pratiche edilizie

Allegato 10 - Situazione rateale condominio

